

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 12.02.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 9.600.000 TL'lik kısmını temsil eden 1 TL nominal değerli payların ortaklarca halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

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

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti 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.



1

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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



PEKER GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Silahbaşı Cad.
Yeniyol Sk. No: 11-G 81611 - İSTANBUL
Tlx: 444 14 96
Sicil V.D. 720 028/6040

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Godin Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ:	5
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR	6
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	8
2. ÖZET	10
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	22
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	24
5. RİSK FAKTÖRLERİ	27
6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER	33
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	37
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	45
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR / STOKLAR / YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	48
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	50
11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI	58
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	61
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	61
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	61
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	62
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	67
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	67
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	69
19. ANA PAY SAHİPLERİ	70
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	71
21. DİĞER BİLGİLER	73
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	76
23. İHRAÇCININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	82
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	85
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	89
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	109
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	111
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	113
29. SULANMA ETKİSİ	113
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	114
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	114
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	115
33. İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	117
34. İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER	117
35. İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER	118
36. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER	118
37. EKLER	118



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Sıltanör Cad.
Yeniyol S. No: 8/1-C Sisli - İSTANBUL
Tel: 444 44 98
Şişli V.D. 728 028 5640

3

Gedikyatırım
Menkul Değerler A.Ş.

KISALTIMA VE TANIMLAR

A.Ş.	: Anonim Şirketi
Aracı Kurum/GEDİK	: Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Avro ve Euro	: Avrupa Para Birimi
BB	: Bağımsız bölüm
BİST/BİAŞ/Borsa İstanbul	: Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	: Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
GBP	: İngiliz Sterlini
Grup	: Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları
GVK	: Gelir Vergisi Kanunu
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	: 28 Mayıs 2013 tarihli Resmi Gazete' de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
NEF/Timur Gayrimenkul	: Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.
SULTAN MAKAMI	: Sultan Makamı Konutları
NEF 22 PROJESİ	: Ataköy NEF 22 Projesi
GYODER	: Gayrimenkul ve gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
Adres Değerleme	: Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	: Katma Değer Vergisi Kanunu
KVK	: Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurul/SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
Peker GYO/Şirket/Ortaklık/İhraççı	: Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
m ²	: Metrekare
PEKER GRUBU	: Peker Holding A.Ş., Peker GYO A.Ş., Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hiz. A.Ş., Peker Havacılık A.Ş., Trakya İletim Radyo ve Tel. Yay. A.Ş., DİH Turizm Paz. Ve Tic. A.Ş., GG Gayrimenkul Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş., DİGH Maslak İnşaat ve Proje Danışmanlık Ltd. Şti., UK Imperial Investment Ltd., Peker Holding London Ltd., PGMI Finchley Ltd., PGMI Portslade Ltd., Skyline Ltd., PGMI Great Missenden Ltd., Peker Safa Ltd., Peker GmbH, Peker Investment GmbH, HP Düren GmbH, ve HP Düsseldorf GmbH
PEKER PROJE	: Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.
SMMM	: Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPKn	: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
TL	: Türk Lirası
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
UFRS, UMS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları / Uluslararası Muhasebe Standartları
USD, \$ veya ABD Doları	: Amerikan Doları
VUK	: Vergi Usul Kanunu
YMM	: Yeminli Mali Müşavir



4

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Borsa İstanbul A.Ş.'den Kurul'a gönderilen 24.01.2018 tarihli görüş yazısında;

İşlem görme talebiyle Borsamızda başvurusu bulunan Şirket ile ilgili olarak,

- 1) *Halka arzın gerçekleştirilmesi sonrasında Kuruldan alınacak olan Borsa kotuna alınması için gerekli belgenin Borsamıza ulaştırılması kaydıyla Borsa Genel Müdürlüğünce yapılacak değerlendirme sonrasında, Şirket paylarının Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görebileceği,*
- 2) *Şirket hakkında hazırlanan bağımsız hukukçu raporunun izahname ekinde yayınlanması,*
- 3) *Şirketin GYO dönüşümü öncesinde yurt dışı bağlı ortaklıklarının ilişkili tarafına satış işleminden doğan, 30/09/2017 tarihli finansal tablolarına göre 241.507.124 TL tutarındaki Sterlin cinsinden ve aktifinin %30'unu oluşturan alacağına ilişkin bir teminatın bulunmadığına ve alacağın belirlenmiş olan taksit tutarları ile vadelerine ilişkin bilgilere izahnamede yer verilmesi*

ifadelerine yer verilmiştir¹.

İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş. Yönetim Kurulunun vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.



¹ Söz konusu alacağa ilişkin olarak, Şirket ile borçlu taraf arasında imzalanmış olan ek protokol ile Şirket'in ve borçlu tarafın hakim ortağı Hasan PEKER tarafından alacağın tamamına şahsi kefalet verilmiştir.

5

Gedikyatırım
Menkul Değerler A.Ş.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 08.02.2018 tarih ve 6/210 sayılı toplantısında;

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Gedik Yatırım) tarafından Kurulumuza iletilen, çıkarılmış sermayesi 30.000.000 TL olan Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) ortaklarından Hasan PEKER'in sahip olduğu 6.393.600 TL nominal tutarlı (B) grubu paylar ile Aysegül PEKER'in sahip olduğu 3.206.400 TL nominal tutarlı (B) grubu payların ortak satışı yoluyla halka arzına ilişkin izahnamenin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebinin;

a) Şirket'in 31.12.2017 tarihi itibarıyla III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 24. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51 oranında yatırım yapıldığının 31.12.2017 tarihli finansal tablolara ilişkin olarak hazırlanacak bağımsız denetim raporu ile tevsik edilmesi,

b) Şirket'in Peker Holding London Limited, Peker Investment GMBH ve Peker GMBH unvanlı bağlı ortaklıklarının 25.09.2017 tarihi itibarıyla UK Imperial Investment Limited'e satışına ilişkin imzalanan sözleşmeye, sözleşmenin vadesinin uzun olduğu ve alacağın ilişkili taraflarla yapılan işlemlerden kaynaklandığı dikkate alınarak, Şirket'in bu sözleşmeden doğan alacağına piyasa koşullarında makul seviyede faiz işletilmesine cevaz verecek hükümlerin eklenmesi, söz konusu değişikliğe ilişkin olarak taraflarca imzalanacak protokolün bir örneğinin Kurulumuza iletilmesi ve izahnamede söz konusu hususa yer verilmesi,

c) Şirket ile Hasan PEKER arasında imzalanan kira sözleşmesinin 01.01.2018 tarihinden itibaren başlatıldığı, ancak bu tarihten önce de ilgili bağımsız bölümlerin Hasan PEKER tarafından kullanılmış olduğu dikkate alınarak, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümünden itibaren anılan bağımsız bölümler için belirlenmiş olan aylık kira bedellerinin Şirket'e gelir kaydının yapılarak durumu tevsik edici muhasebe kayıtlarının bir örneğinin Kurulumuza iletilmesi,

ç) Gerekli yasal ücretlerin alınması

şartlarıyla olumlu karşılmasına ve Kurulumuzca onaylı izahname ile tasarruf sahiplerine satış duyurusunun (a), (b), (c) ve (ç) bentlerinde belirtilen şartların yerine getirilmesi sonrasında Gedik Yatırım'a iletilmesine,

2) Şirket paylarının halka arzı için talep toplanmasına 15.02.2018 tarihi itibarıyla başlanamaması durumunda;

i) Talep toplamaya 02.03.2018 tarihine kadar başlanması halinde, II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 11. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında, bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2017 tarihli finansal tabloların izahnameye ek olarak verilmesi,

ii) Talep toplamaya 02.03.2018 tarihine kadar başlanamaması halinde ise, izahnamenin bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2017 tarihli finansal tablolar kullanılarak güncellenmesi ve güncellenen izahnamenin onaylanması talebiyle Kurulumuza başvuruda bulunulması

gerektiği hususlarının Gedik Yatırım'a bildirilmesine,

3) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (Kurumsal Yönetim Tebliği) 11. maddesinin altıncı fıkrası uyarınca, Şirket tarafından anılan Tebliğin 11. maddesinde belirtilen Yatırımcı İlişkileri Bölümü kapsamındaki yükümlülüklere Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlaması tarihinden itibaren altı ay içerisinde uyum sağlanması gerektiği hususunun Şirket'e hatırlatılmasına,

4) Almanya'nın Heinsberg şehrinde yer alan ve Şirket tarafından satın alınmış olan binanın mülkiyetinin Şirket üzerine geçirilmesini takiben Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda konuya ilişkin açıklama yapılması gerektiği hususunun Şirket'e bildirilmesine,

5) GYO Tebliği'nin 40. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi hükmü uyarınca gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı hakların, gayrimenkul projelerinin ve iştirak paylarının portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılmasına ilişkin yönetim kurulu kararını, alınmasını takip eden üç iş günü içinde Kurulumuza gönderilmesi gerektiği hususunun Şirket'e hatırlatılmasına,

6) Sultan Makamı Konutları'ndaki B29 Blok 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlere ilişkin olarak düzenlenmiş ve 07.03.2018 tarihinde bitecek olan mevcut sigorta poliçesinin yenilenmesi aşamasında poliçe bedelinin aynı sitede yer alan diğer bağımsız bölümlerin poliçe bedelini aşan kısmına ilişkin prim farkının ilgili bağımsız bölümün kiracısı Hasan PEKER'den tahsil edilmesi gerektiğinin Şirket'e bildirilmesine,

7) Şirket tarafından yapılan bazı giderlere ilişkin olarak;

a) Şirket personeli tarafından kullanılması nedeniyle akaryakıt giderleri Şirket tarafından ödenen; ancak Şirket tarafından kiralanmasına ilişkin herhangi bir sözleşme bulunmayan araca ilişkin olarak Şirket ile ilgili araç kiralama şirketi arasında bir sözleşme yapılarak buna ilişkin giderlerin ilgili sözleşme çerçevesinde muhasebeleştirilmesi gerektiği hususunun Şirket'e bildirilmesine,

b) Diğer harcamaların büyük çoğunluğunun Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm tarihi olan 25.09.2017 tarihinden önce yapıldığı da dikkate alınarak bu aşamada herhangi bir eleştiri getirilmemesine,

b) Şirket'in muhasebe kayıtlarına yalnızca Şirket faaliyetleri ile doğrudan ilişki kurulabilecek harcamaların yansıtılması konusunda gerekli dikkat ve özenin gösterilmesi gerektiği hususunun Şirket'e bildirilmesine

8) Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "İlişkili taraflarla gerçekleştirilecek işlemler" başlıklı 9. maddesi hükümlerinin Şirket'e hatırlatılmasına,

9) Şirket ortaklarının VII-128.1 sayılı "Pay Tebliği"nin 8. maddesi kapsamında Kurulumuza ilettikleri taahhütler hakkında Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin bilgilendirilmesine

karar verilmiştir.



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Alihanlır Cad.
Yarıyol No: 0/1-C SİSİ / İSTANBUL
Tel: 444 44 96
Sicil No: 278 020 6040

Handwritten signatures and initials.

Göçkyatırım
İdari ve Değerler A.Ş.

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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Hasan PEKER Yönetim Kurulu Başkanı PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Cumhuriyet Mah. Sıhşör Cad. Yeni yol Sk.No:11-G Sığı - İSTANBUL Tel:444 44 96 Sİİİ V.D.726 026 6640	İZAHNAMENİN TAMAMI
12.02.2018	

Halka Arz Eden Hasan PEKER Yönetim Kurulu Başkanı ve Ortak	Sorumlu Olduğu Kısım:
 12.02.2018	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arz Eden Ayşegül PEKER Yönetim Kurulu Bşk. Yrd. ve Ortak	Sorumlu Olduğu Kısım:
 12.02.2018	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Suzan BAYKAL Yeni Projeler ve İş Geliştirme Direktörü	T.Metin AYIŞIK Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi	Sorumlu Olduğu Kısım:
GEDİK YATIRIM Menkul Değerler A.Ş.	İZAHNAMENİN TAMAMI	
12.02.2018		



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Sıhşör Cad.
Yeni yol Sk.No:11-G Sığı - İSTANBUL
Tel:444 44 96
Sİİİ V.D.726 026 6640

GEDİK YATIRIM
Menkul Değerler A.Ş.

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	25.04.2017, 30.09.2017 ve 31.12.2017 tarihli finansal tablolar ve ilgili bağımsız denetim raporları

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Mehmet TAŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı	İLGİLİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mey. Silağsöz Cad.
Yenişehir Sk.No:8/1/G SİĞİ - İSTANBUL
Tel:4 44 44 98
Sığ. V.D. 28 028 6640

Handwritten signature/initials.

9

Handwritten signature/initials.

Gedikyatırım
Mehmet Taş
Handwritten signature/initials.

2. ÖZET

2.A. GİRİŞ VE UYARILARA İLİŞKİN BİLGİLER

2.A.1. Giriş ve Uyarılar

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

2.A.2. İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi

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

2.B. İHRAÇCIYA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

Peker Investment Gayrimenkul A.Ş., 25.04.2017 tarihinde Peker Holding A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle kurulmuş bir anonim ortaklık olup, 21.09.2017 tarih ve 34/1144 sayılı Kurul iznini takiben 28.09.2017 tarihinde "Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanını alarak, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla GYO'ya dönüşmüştür.

Peker GYO 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.

Ortaklık portföyündeki varlıklar hakkında kısa bilgiye aşağıda yer verilmiştir.

Ataköy NEF 22 Projesi

Şirket ile Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. arasında 25.02.2014 tarihinde imzalanan hasılat paylaşımli inşaat ve kat karşılığı gayrimenkul satışı sözleşmesi çerçevesinde, Şirket'in mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parsel nolu arsada tüm masrafları Timur Gayrimenkul tarafından karşılanmak kaydıyla Ataköy NEF 22 isimli gayrimenkul



projesi geliştirilmektedir. Söz konusu projede yer alan bağımsız bölümlerden elde edilecek satış hasılatı toplamı %50 Şirket'e, %50 Timur Gayrimenkul'e olacak şekilde paylaştırılmaktadır.

Söz konusu projenin gerçekleştirilmekte olduğu arsa Şirket aktifine 480.968.075 TL bedelle kayıtlı olup, projeye ilişkin olarak Adres Değerleme tarafından hazırlanan 18.01.2018 tarih ve ÖZL201700242 REVİZE sayılı değerlendirme raporunda 29.11.2017 tarihi itibarıyla projenin Şirket payına düşen değeri mevcut haliyle 483.477.803 TL ve projenin tamamlanması durumunda 505.854.495 TL olarak takdir edilmiştir.

6 adet blokta yer alan 1438 adet konut ve 125 adet işyerinden oluşan projenin inşaatına ve projede yer alan bağımsız bölümlerin ön satışlarına 2014 yılı içerisinde başlanmış olup tüm bağımsız bölümlerin kat irtifakı tesis edilmiştir. 30.09.2017 tarihi itibarıyla 558 adet konut ve 1 adet işyeri olmak üzere 559 adet bağımsız bölüm alıcılara teslim edilmiş ve ilgili bağımsız bölümlerin arsa paylarının satışından 25.04.2017-30.09.2017 dönem gelir tablosuna yansıyan 148.843.145 TL hasılat elde edilmiştir. 880 konut ve 124 işyeri ise satışa sunulmuş durumda olup, satışa sunulan söz konusu bağımsız bölümlerin izahname tarihi itibarıyla 835 (737 konut ve 99 mağaza) adedinin ön satışı gerçekleşmiştir. 2018 yılının ilk yarısında projenin tamamlanması ve ön satışı gerçekleşen tüm bağımsız bölümlerin alıcılara teslim edilmesi planlanmaktadır.

Diğer yandan 28.12.2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan ek protokol ile, Şirket tarafından NEF 22 projesinde yer alan ve toplam satışa esas alanı 6.405 m2 olan 23 adet işyeri toplam KDV hariç 74.898.337 TL bedelle satın alınmıştır. Söz konusu satın alım işlemi tutarı muhasebe kayıtlarına borç olarak yansıtılmıştır. İlgili borç tutarının yarısı Timur Gayrimenkul'e düzenlenen arsa payı fatura bedeli ile mahsuben ödenmiş olup, taraflar anılan bağımsız bölümlerin satışına yine Timur Gayrimenkul'ün aracılık yapmasında ve Şirket'in söz konusu satın alma işlemi nedeniyle oluşan borcunun kalan yarısının anılan bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek gelirlerle ödenmesinde mutabık kalmıştır. Satın almaya konu olan işyerlerinin Adres Değerleme tarafından 18.01.2018 Tarih ve ÖZL201700242 REVİZE Sayılı rapor ile tespit edilen bağımsız bölüm satış bedelleri ekspertiz değeri toplamı 108.602.800 TL'dir.

Sultan Makamı Konutları

Şirket İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içindeki konutların aşağıdaki tabloda belirtilen oranlarda maliki konumundadır. Söz konusu bağımsız bölümler satıldıkça elde edilen gelir malikler arasında paylaşılacaktır. Adres Değerleme tarafından hazırlanan 02.02.2018 tarih ve ÖZL201700241 REV2 sayılı değerlendirme raporunda söz konusu gayrimenkullerin Şirket payına düşen değeri 27.10.2017 tarihi itibarıyla 38.665.221 TL olarak takdir edilmiştir. Söz konusu gayrimenkuller şirketin finansal tablolarında duran varlıklar altında stoklar hesabında izlenmekte olup, Şirket kısmi bölünme yoluyla kuruluşu sırasında ilk muhasebeleştirilmeyi yaparken anılan stokları gerçeğe uygun değerinden (Adres Değerleme tarafından o tarihte takdir edilmiş olan değerden) muhasebeleştirmiştir. Bu nedenle Şirket'in mali tablolarında söz konusu stokların bakiyesi 25.04.2017 ve 30.09.2018 tarihi itibarıyla 38.477.537 TL'dir.

Taşınmaz Bilgisi	Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	Peker GYO Hisse Payı	Peker GYO Hisse Değeri (TL)
A 20 Blok 1 Nolu B.B.	4.365.000	10,14%	442.746
A 20 Blok 2 Nolu B.B.	6.335.000	10,14%	642.568
A 21 Blok 1 Nolu B.B.	4.060.000	26,28%	1.066.928
A 21 Blok 2 Nolu B.B.	6.335.000	26,28%	1.664.773
B 29 Blok 1 Nolu B.B.	7.430.000	100,00%	7.430.000
B 29 Blok 2 Nolu B.B.	9.540.000	100,00%	9.540.000
C 1 Blok 2 Nolu B.B.	4.390.000	26,28%	1.153.647
C 2 Blok 1 Nolu B.B.	3.915.000	56,17%	2.198.929
C 2 Blok 3 Nolu B.B.	5.990.000	56,20%	3.366.549
C 4 Blok 3 Nolu B.B.	6.085.000	100,00%	6.085.000
C 5 Blok 2 Nolu B.B.	4.365.000	0,26%	11.378
C 32 Blok 3 Nolu B.B.	6.130.000	56,20%	3.445.231

C 33 Blok 3 Nolu B.B.

6.155.000

26,28%

1.617.472

TOPLAM

38.665.221

Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. (Peker Proje)

Şirket, Peker Proje'nin %100 oranında sahibi olup, Peker Proje, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 Ada 1 Parsel, 1127 Ada 2 Parsel, 1127 Ada 3 Parsel, 1139 Ada 3 Parsel, 1139 Ada 4 Parsel ve 1139 Ada 5 Parsellerde bulunan arsaların yaklaşık %95 oranındaki hisselerinin maliki durumundadır. Adres Değerleme tarafından hazırlanan 24.10.2017 tarih ve OZL201700240 sayılı değerlendirme raporunda 23.10.2017 tarihi itibarıyla söz konusu arsalarda Şirket'in sahip olduğu hisselerin değeri 62.000.000 TL olarak takdir edilmiştir. Söz konusu arsalar Şirket'in konsolide mali tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanmakta olup, 30.09.2017 tarihli finansal tablolarda 13.239.180 TL olan maliyet bedeliyle izlenmektedir.

Diğer Varlıklar

1) Şirket tarafından, 18.12.2017 tarihinde Almanya'nın Heinsberg şehrinde, Oberbruch Tapu Kütüğüne (3.171 ila 3.218 (dahil) sayfa no) kayıtlı, Ada No:2 ve Parsel No:247'de konumlu 48 dairelik bir bina toplam 1.110.000 Euro'ya satın alınmış ve satış bedeli ödenmiş ve Şirket kayıtlarında verilen avanslar altında izlenmekte olup, gayrimenkulün mülkiyetinin Şirket'e devir işlemleri devam etmektedir. Kurul'un 08.02.2018 tarih ve 6/210 sayılı kararı uyarınca söz konusu binanın mülkiyetinin Şirket üzerine geçirilmesini takiben Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda konuya ilişkin açıklama yapılacaktır. Söz konusu binanın renovasyonunun tamamlanarak kiraya verilmesi amaçlanmaktadır.

2) 25.09.2017 tarihinde yurtdışı bağlı ortaklıklarından Peker Holding London Ltd. hisselerinin tamamı İngiltere'de Şirket ortakları Hasan Peker ve Ayşegül Peker ortaklığında kurulmuş UK Imperial Investment Ltd'ye 53.000.000 GBP'ye satılmıştır. Bununla birlikte, yine aynı tarihte Almanya'da kurulu Peker GMBH ve Peker Investment GMBH hisselerinin %94'ü UK Imperial Investment Ltd'ye 23.500'er Euro'ya ve %6'sı Kepez Property Holding Ltd.'ye 1.500'er Euro'ya satılmıştır. UK Imperial Investment Ltd. ve Kepez Property Holding Ltd.'den belirtilen Avro alacakların tamamı ile UK Imperial'den olan alacağın 1.157.474 GBP'si tahsil edilmiş olup, izahname tarihi itibarıyla Şirketin UK Imperial Investment Ltd'den 51.842.526 GBP tutarında alacağı bulunmaktadır. Söz konusu alacağın tamamı ile ilgili olarak Hasan Peker'in şahsi kefaleti bulunmaktadır. Ayrıca, taraflar arasında yapılan 09.02.2018 tarihli ek protokol uyarınca kalan alacak tutarına GBP cinsinden 12 Aylık LIBOR faiz oranı nispetinde yıllık faiz işletilecektir

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

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

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

Öte yandan Şirket tarafından Almanya'da kiraya verilmek üzere bir bina satın alınmış olması ve izahname tarihi itibarıyla 51.842.526 GBP tutarındaki alacağın borçlusu olan UK Imperial Ltd şirketinin İngiltere'de faaliyet göstermesi ve bu alacakların İngiliz Sterlini cinsinden olması sebebiyle bu ülkelerde meydana gelebilecek siyasi ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, Şirketin ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

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

Şirket, Peker Grubu bünyesinde Hasan Peker ve Ayşegül Peker'in sahip olduğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketidir. Şirket, Peker Grubu şirketlerin içinde en büyük özkaynağa sahip olan ve grubun lokomotif durumundaki şirketidir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Bileşen Cad.
Yenişehir Şişli No:8/1-C Şişli - İSTANBUL
Teli:444 44 96
Bilgi V.D.726 026 8940

[Handwritten signature]

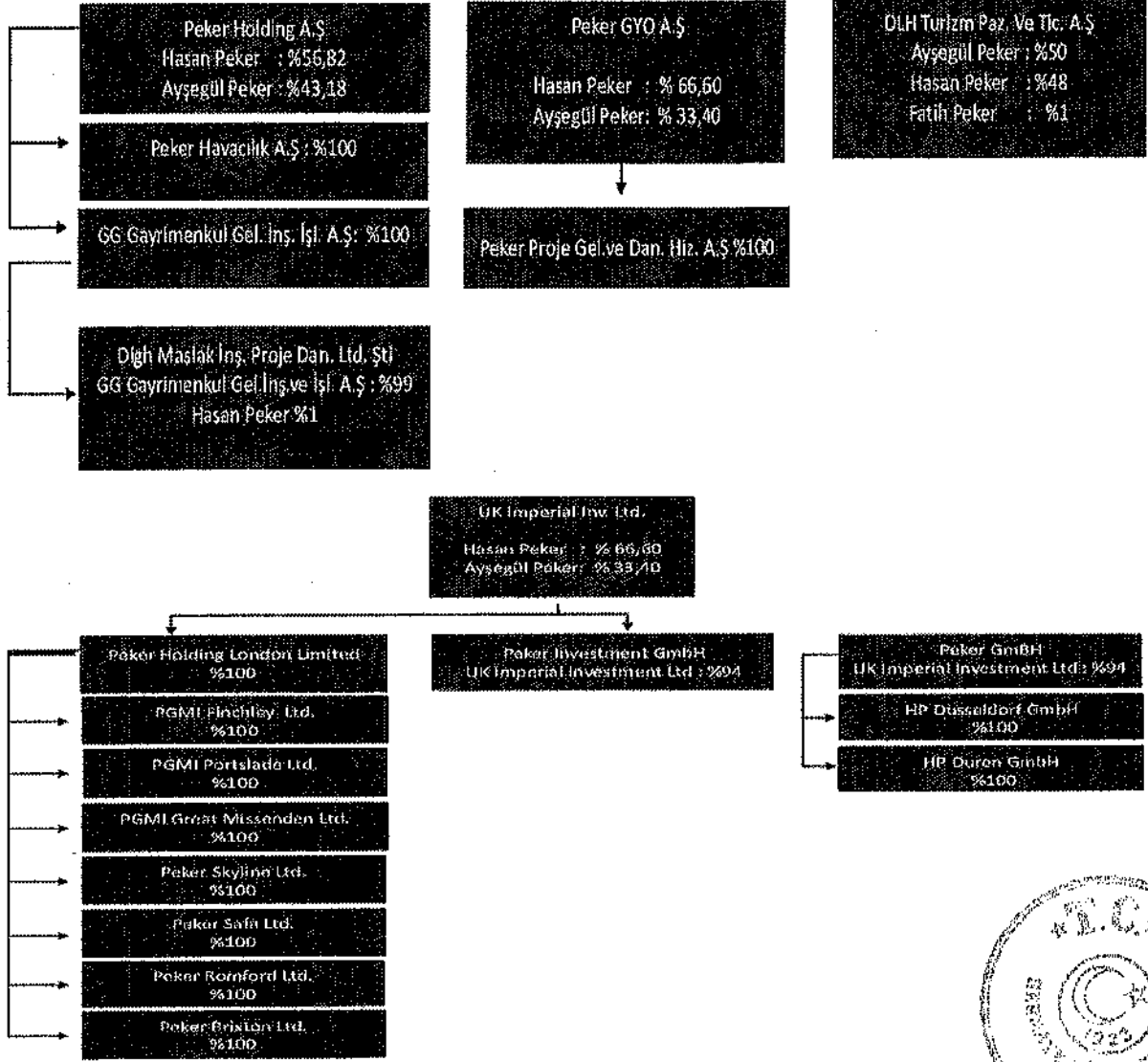
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Eradikyatırım
Menkul Değerler A.Ş.



Şirket ortakları aynı zamanda Peker Grubu bünyesinde yer alan diğer şirketlerin de ortaklarıdır. Peker Grubu'nun gayrimenkul sektöründe gerek yurt içinde gerekse yurtdışında çeşitli yatırımları bulunmaktadır. Almanya'da arsa geliştirme ve bina renevasyon ve kiralama alanlarında faaliyet gösteren aktif 3 adet, İngiltere'de ise gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet gösteren 5 gayrimenkul şirketi ve bu şirketlere sermaye sağlayan bir holding şirketi bulunmaktadır.

PEKER Grubunun Türkiye'de ve yurtdışında yerleşik şirketlerine ilişkin şema aşağıda yer almaktadır.



Öne çıkan Peker Grubu şirketlerinin faaliyet konuları özetle aşağıdaki gibidir:

Peker Holding A.Ş.: GG Gayrimenkul A.Ş. ve Peker Havacılık A.Ş. şirketlerine %100 oranında iştirak etmektedir. Ayrıca İstanbul'da yer alan Bomonti Business Center, Anthill ve Alkent sitelerinde muhtelif taşınmazlara sahip durumdadır.

Peker Proje: Paylarının tamamı Şirket'e ait olup, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi'nde yer alan 6 adet taşınmazın kuru mülkiyet haklarına sahip durumdadır.

UK Imperial Investment Ltd.: Peker Holding London Ltd. şirketinin paylarının tamamına, ve Peker Investment GmbH ve Peker GmbH şirketlerinin paylarının ise %94'üne sahip durumdadır.

Peker Holding London Limited: İngiltere ve Almanya'da kurulu şirketlerin hissedarı durumdadır.

PGMI Finchley Ltd.: Bünyesinde 1 adet arsa bulundurmaktadır. Arsa üzerinde 8 müstakil ev, 17 daire (3 binadan oluşan), 1 ofis ve 1 dükkan'dan oluşacak bir proje yapılması planlanmaktadır.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Genel Yönetim
M. Kemal Değerler A.Ş.

PGMI Portslade Ltd.: Bünyesinde 1 adet arsa bulundurmakta olup üzerinde 31 daire, 19 ev, 1 ofis olmak üzere proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

PGMI Great Missenden Ltd.: Bünyesinde 1 adet arsa 1 bina bulundurmakta olup, 36 müstakil ev, 11 daire, 1 dukkandan oluşan proje yapılması planlanmaktadır.

Peker Skyline Ltd.: Bünyesinde 1 adet arsa bulundurmakta olup ön imar izni alınmıştır. Arsa üzerinde 100 adet daire ve 14 müstakil konut olmak üzere projelendirme yapılmıştır.

Peker Safa Ltd. : Bünyesinde 1 adet bina bulunmakta olup, restore edilerek yeniden projelendirilmesi planlanmaktadır.

Peker Investment GmbH: Bünyesinde 1 adet arsa bulundurmakta olup üzerinde 19 adet daire, 3 dükkan ve 38 arabalık otopark projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

Peker GmbH: Bünyesinde 1 adet arsa ve Dormagen'de 93 adet daire ve 11 ticari üniteden oluşan binalar bulunmaktadır. Ayrıca HP Dusseldorf GmbH ve HP Duren GmbH şirketlerinin pay sahibi durumundadır.

HP Duren GmbH: Bünyesinde 77 daire 2 ticari ünite ve 2 adet otopark'dan oluşan bir bina mevcuttur.

Peker Grubu bünyesinde ayrıca uçak kiralama hizmeti veren bir havacılık şirketi ile bina ve site yönetim hizmetleri veren bir adet yönetim şirketi bulunmaktadır.

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

Şirketin 30.000.000 TL tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesi içindeki ve toplam ve dolaylı payı %5 ve daha fazla olan ortakların pay oranı ve grubu aşağıda verildiği gibidir.

Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)
Hasan Peker	A	Nama	666.000	666.000
Ayşegül Peker	A	Nama	334.000	334.000
Hasan Peker	B	Hamiline	19.314.000	19.314.000
Ayşegül Peker	B	Hamiline	9.686.000	9.686.000
TOPLAM			30.000.000	30.000.000

Şirketin mevcut sermayesini temsil eden paylar A ve B grubu olarak ayrılmış olup, A grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı A grubu payların nominal tutarı 1.000.000 TL'dir. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun 5 kişiden oluşması durumunda 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması durumunda 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

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

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

Şirketin 25 Nisan - 30 Eylül 2017 dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarından seçilmiş finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

BİLANÇO

VARLIKLAR (TL)

Nakit ve nakit benzerleri
Finansal yatırımlar

30.09.2017

1.317.734

-

25.04.2017

58.878.218

158.896.676

Stoklar (Kısa Vadeli)	480.968.075	623.743.040
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	241.507.124	-
Stoklar	38.477.537	38.477.537
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13.239.180	152.337.761
Toplam varlıklar	803.930.825	1.052.279.788

KAYNAKLAR	30.09.2017	25.04.2017
Kısa vadeli borçlanmalar	38.293.255	70.338.565
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	79.736.068	107.410.741
Ertelemiş gelirler	249.881.648	357.293.057
Uzun vadeli borçlanmalar	64.009.359	148.692.803
Toplam yükümlülükler	482.968.622	795.105.738
Ödenmiş sermaye	30.000.000	17.000.000
Geçmiş yıllar karları	234.062.050	234.062.050
Net dönem karı / (zararı)	56.902.979	-
Toplam özkaynaklar	320.962.203	257.174.050
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	803.930.825	1.052.279.788

GELİR TABLOSU	25.04.2017 – 30.09.2017
- Hasılat	148.963.145
- Satışların maliyeti (-)	-142.859.713
Ticari faaliyetlerden brüt kar	6.103.432
Esas faaliyet karı	9.152.518
- Finansal gelirler	23.486.642
- Finansal giderler (-)	-47.856.027
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	-15.216.867
- Ertelemiş vergi geliri / (gideri)	71.121.228
Net dönem karı / (zararı)	56.902.979

25.04.2017-30.09.2017 dönemi bilançoları karşılaştırıldığında, bilanço büyüklüğünün 1.052 milyon TL'den 803 milyon TL'ye düştüğü ve bilançoda 248 milyon TL bir küçülme meydana geldiği dikkat çekmektedir.

Şirket NEF 22 Ataköy projesinin arsa maliyetini kısa vadeli stoklarında takip etmekte olup, ön satışlara bağlı olarak gerçekleşen tahsilatlar ise ertelenmiş gelirler olarak muhasebeleştirilmektedir. Yılım üçüncü çeyreğinde gerçekleşen bağımsız bölüm teslimleri nedeniyle Şirket arsa payı faturaları düzenlemiş ve bu kapsamda bir yandan gelir tablosunda 149 milyon TL tutarında hasılat ve 143 milyon TL tutarında satışların maliyeti rakamları oluşurken diğer yandan da stoklarında 143 milyon TL tutarında ve ertelenmiş gelirler kaleminde 107 milyon TL tutarında azalma meydana gelmiştir.

Şirket Sultan Makamı Konutları'nda sahip olduğu gayrimenkulleri uzun vadeli stoklarında takip etmekte olup, dönem içerisinde bunlarda bir değişiklik meydana gelmemiştir.

25 Nisan 2017 itibariyle Şirketin yurtdışı iştirakleri üzerinden dolaylı olarak sahip olduğu 139 milyon TL tutarındaki yurtdışı gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında yer almakta iken, Şirket'in söz konusu iştirakleri ilişkili taraflarına devretmesi neticesinde yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde 139 milyon TL tutarında azalma meydana gelmiştir. 30 Eylül 2017 itibariyle kalan yatırım amaçlı gayrimenkuller tutarı olan 13.239.180 TL Şirketin yurtiçi iştiraki üzerinden dolaylı olarak sahip olduğu Çamlıca arsının Peker Proje tarafından alışı maliyetini göstermektedir.

Yurtdışı iştiraklerin devredilmesi karşılığında Şirket ilişkili taraflarından alacaklı duruma gelmiş olup, bu tutar 30 Eylül 2017 itibariyle ilişkili taraflardan alacaklar kaleminde 241,5 milyon TL olarak gösterilmektedir.

Şirket 25 Nisan 2017 itibariyle sahip olduğu 156.896.676 TL tutarındaki yabancı yatırım fonlarını finansal yatırımlar kalemi altında izlemekte iken, söz konusu fonlar ile birlikte kredilerin bir bölümünün de yurtdışı iştiraklere devredilmesi ve ardından bu iştiraklerin de ilişkili taraflara devredilmesi neticesinde 30.09.2017 tarihli bilançonun finansal yatırımlar kaleminde 156.896.676 milyon TL tutarında ve uzun vadeli krediler kalemlerinde 84.683.444 TL tutarında azalma meydana gelmiştir.

Şirket NEF 22 Ataköy projesinde faturaladığı arsa payları karşılığında 148,9 milyon TL gelir ve 6,1 milyon TL brüt kar elde etmiştir. Ağırlıklı olarak kur farklarından kaynaklanan finansal gelir ve giderlerden sonra vergi öncesi dönem zararı 15,2 milyon TL olmuştur. Şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmeden önce ayırdığı vergi karşılıklarının dönüşüm ile birlikte iptal edilmesi neticesinde net dönem karı 56,9 milyon TL'ye ulaşmıştır.

2.B.8. Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

Şirketin proforma finansal bilgileri bulunmamaktadır.

2.B.9. Kar tahmini ve beklentileri

Şirketin kar tahmini ve beklentisi bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

2.B.11 İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması

PEKER GYO'nun 30 Eylül 2017 döneminde konsolide Dönen Varlıklar toplamı 509.198.763 TL, bireysel Dönen Varlıklar toplamı 508.834.427 TL, konsolide Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı 418.930.971 TL, bireysel Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı 397.753.821 TL olup, konsolide net işletme sermayesi 90.267.292 TL ve bireysel net işletme sermayesi 111.080.606 TL'dir. İhraççının mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır.

2.C. SERMAYE PİYASASI ARACINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

İhraç edilecek payların ISIN numarası SPK onayının ardından temin edilecektir.

Ortak satışı yoluyla halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Pay Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyaz (Var/Yok)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Satılacak Pay Sayısı	Satılacak Payların Nominal Değeri (TL)	Satılacak Payların Sermayeye Oranı
B	Hamiline	Yok	1	9.600.000	9.600.000	%32

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

İhraç edilecek paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.

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

Şirketin mevcut çıkarılmış sermayesi 30.000.000 TL olup, her bir payın nominal değeri 1 TL'dir ve sermayesinin tamamı ödenmiştir.



Şirket Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır. Halka arz edilen paylar, kanunun verdiği haklar haricinde herhangi bir ek hak sunmamaktadır.

- Kardan Pay Alma Hakkı
- Ortaklıktan Ayrılma Hakkı
- Satma Hakkı
- Tasfiyeden Pay Alma Hakkı
- Bedelsiz Pay Edinme Hakkı
- Yeni Pay Alma Hakkı
- Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı
- Oy Hakkı
- Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı
- İptal Davası Açma Hakkı
- Azınlık Hakları
- Özel Denetim İsteme Hakkı

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

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

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

Ortaklık payları henüz BİAŞ'ta işlem görmemektedir. Halka arz edilen payların BİAŞ'da kote olması için Kotasyon Yönergesi uyarınca 05.12.2017 tarihinde başvuru yapılmıştır.

Halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra BİAŞ'ta işlem görebilmesi, BİAŞ mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde BİAŞ Yönetim Kurulu'nun kararına bağlıdır.

2.C.7 Kar dağıtım politikası hakkında bilgi

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

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

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

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

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

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

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

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

D.RİSKLERE İLİŞKİN BİLGİLER

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

D.2.1. İhraççıya ilişkin Riskler

Gelir ve Maliyetlerin Makroekonomik Koşullara Bağlı Olması

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

Projelere İlişkin Öngörülmeyen Gelişmeler

- Arsa projelerinin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Ortaklık faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Ortaklık'ın yeni proje geliştirmesi halinde proje geliştirme sürecinde imar, belediye, iskan ve çevre mevzuatındaki değişiklikler ve Projelerin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve altının durumu ve çevreye ve diğer hususlara ilişkin sorunların ve belirsizliklerin ortaya çıkması proje sürelerinin ve maliyetlerinin değişmesine neden olabilir.
- Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınamaması ya da tabii olunan, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması, devam eden projelerin tamamlanma ya da ileride yeni projeler geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Proje Geliştirmek için Uygun Arazilerin Bulunamaması

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 etkileyebilecektir.

Sınırlı Halka Açık Şirket Yönetim Tecrübesi

- İhraç öncesinde payları halka açık olmayan Şirketin halka açık şirketlerin yükümlülüklerine uyum konusunda sınırlı tecrübesi bulunmaktadır.
- Ortaklık 2017 yılı içinde kurulmuş ve GYO'ya dönüştürülmüştür. Bu nedenle rakiplerine göre daha kısa süreli faaliyette bulunmaktadır.
- Ortaklık portföyünün yönetilmesinde zorluklar yaşayabilir.

Nitelikli Kadronun Devamlılığı

Nitelikli kadronun devamlılığı belirsizdir.

Hukuki Davalarla Karşılaşma Riski

Ortaklık gelecekte faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalarla karşılaşabilir.

D.2.2 İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Yatırımların Likit Olmama Riski

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



Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Statüsünün ve Buna Bağlı Vergi Avantajlarının Kaybedilme Riski

- Peker GYO'nun faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabidir. Şirket GYO statüsünü 2017 yılında almış olup, bu statüsünü koruması, Şirket'in gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlara, finansal borçlara ve kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin sınırlamaların yanı sıra, SPK'ya verilecek olan periyodik raporlara ilişkin yükümlülükler dahil fakat bunlarla sınırlı olmamakla beraber SPK tarafından öngörülen bir takım düzenlemelere uymasını gerektirmektedir.
- Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda GYO statüsünü devam ettiremeyecek ve dolayısıyla GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamayacaktır. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik şirketin mali durumunu önemli oranda etkileyebilir.

İzinler

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazen tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu izinlerin geç alınması ve/veya hiç alınmaması ihtimali de mevcuttur. Neticede bu risk şirketin mali durumunu negatif olarak etkileyebilir.

Sektörel Rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin etkin olduğu bir alandır. 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 şirketin gelirlerinde azalmaya sebep olabilecektir. Bu ihtimallerden her hangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilecektir.

Terör Olayları veya Terör Tehditleri

Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Ortaklık'ın mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Ortaklık'ın gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

D.3. Sermaye Piyasası Aracına İlişkin Riskler

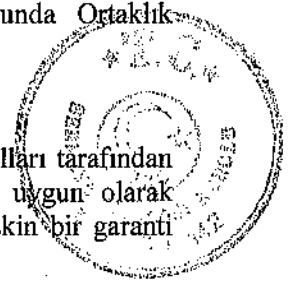
Halka Arz Fiyatına İlişkin Riskler

- Halka arz edilecek payların halka arz fiyatı Ortaklık tarafından belirlenecek olup, bu fiyat halka arz sonrası Borsa'da oluşacak fiyat ile farklı olabilir.
- Ayrıca paylar ihraç edildikten sonra, ekonomideki, sermaye piyasasındaki ve/veya Ortaklık'ın mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak payların fiyatı piyasada belirlenecektir. Ortaklık'ın finansal performansının beklentilerin altında oluşması ve/veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Ortaklık paylarının fiyatı düşebilir.
- Ortaklık'ın finansal performansının beklentilerin altında oluşması durumunda Ortaklık paylarının fiyatı düşebilir.

Kar Payı Dağıtılmama 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 İhraççı'nın 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 İhraççı'nın 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 dağıtabilir. Ayrıca, Şirket'in yeterli karı olmayabilir veya genel kurulda karın Şirket bünyesinde tutulup dağıtılmamasına karar verebilir. Sonuç olarak pay sahiplerinin kar payı alamama riski mevcuttur.

D.4.Diğer Riskler

Likidite riski

Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Grup yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmektedir. Şirketin 30.09.2017 tarihi itibarıyla likidite riskine maruz kalan finansal yükümlülüklerinin defter değeri 182.368.729 TL olup, bu tutarın, 182.038.682 TL'si finansal borçlanmalardan 330.047 TL' si diğer borçlardan oluşmaktadır.

Kur Riski

Şirket yabancı para cinsinden varlıklara ve yükümlülükler sahip olduğundan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere maruz kalmaktadır. 30.09.2017 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

	30 Eylül 2017
Varlıklar	250.738.225
Yükümlülükler	(116.851.604)
Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net	133.886.621

Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirketin 30.09.2017 tarihi itibarıyla maruz kaldığı kredi riski 266.697.874 TL seviyesindedir. Kredi riskinin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir.

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.

E. HALKA ARZ

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

Halka arz mevcut ortakların sahip olduğu payların bir kısmının satışı şeklinde gerçekleştirilecek olup Şirkete nakit girişi olmayacaktır. Halka Arz Eden Pay Sahipleri halka arzdan brüt 52.800.000 TL ve halka arz giderleri düşüldükten sonra tahmini olarak net 50.795.705 TL gelir elde edeceklerdir.

Halka arz giderlerinin toplam 1.211.795 TL olarak gerçekleşmesi beklenmekte olup, mevzuat hükümleri uyarınca bu tutarın 1.004.295 TL'lik bölümü (pay başına 0,10 TL) halka arz eden ortaklarca, kalan 207.500 TL'lik bölümü (pay başına 0,03 TL) ise İhraççı tarafından karşılanacaktır. Halka arz giderleri içerisinde en büyük kalemi 840.000 TL tutarındaki aracılık komisyonunun oluşturması beklenmektedir.

Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak

veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, Konsorsiyum üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.

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

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle Kurul'a başvuruda bulunması zorunludur.

Halka arz ile kurumsallaşma, bilinirliğin pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması hedeflenmektedir.

Peker GYO'nun halka arzı mevcut pay sahiplerinin paylarının bir kısmının satışı suretiyle gerçekleştirilecektir. Halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı tamamen paylarını halka arz eden pay sahiplerinin tasarrufunda olacaktır. Halka arzın tamamı ortak satışı yöntemi ile gerçekleştirileceğinden Şirketin elde edeceği gelir bulunmamaktadır.

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

Halka arz edilen payların nominal değeri 9.600.000 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayesine oranı %32'dir. Halka arz edilecek payların tamamı hamiline yazılı B grubu paylardan oluşmaktadır.

Pay Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyaz (Var/Yok)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Satılacak Pay Sayısı	Satılacak Payların Nominal Değeri (TL)	Satılacak Payların Sermayeye Oranı
B	Hamiline	Yok	1	9.600.000	9.600.000	%32

Halka arz edilecek paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Paylar sabit fiyat ile talep toplama yöntemi ile satılacaktır. 1 TL nominal değerli bir lot payın satış fiyatı 5,50 TL olarak belirlenmiştir.

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

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

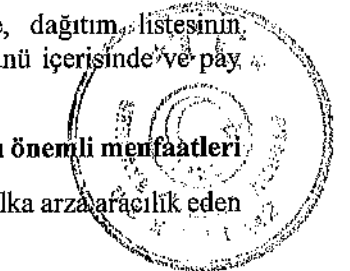
Paylar, İhraççı ve halka arz eden tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla konsorsiyum üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin kesinleştiğinin konsorsiyum üyelerine bildirimini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.

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

Şirket paylarının halka arzından Halka Arz Eden Pay Sahipleri, pay satışı geliri, halka arza aracılık eden yatırım kuruluşları ise halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir.

GEDİK YATIRIM'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. GEDİK YATIRIM'ın, PEKER GYO'nun paylarının %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, "En İyi Gayret"



Aracılık Hizmeti verilmek üzere "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" dışında, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan ASH Hukuk Bürosu ve Av. Alper Saha arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. ASH Hukuk Bürosu ve Av. Alper Saha ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. ASH Hukuk Bürosu ve Av. Alper Saha'nın doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

PEKER GYO'nun finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş. ve PEKER GYO arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. PEKER GYO ile Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş. arasında, PEKER GYO'nun bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşma haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş. A.Ş., PEKER GYO'ya sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

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

Halka arz eden ortakların adı soyadı Hasan PEKER ve Ayşegül PEKER'dir.

Hasan Peker, Ayşegül Peker, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi uyarınca halka arz edilen payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle, Ortaklıkta sahip oldukları payları, halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacaklarına, söz konusu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmayacağını ve borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların bu sınırlamaya tabi olacağına taahhüt etmişlerdir.

PEKER GYO, yönetim kurulu 29.12.2017.tarihli ve 2017/16 sayılı kararı ile payların BİST'te işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca bedelli sermaye artırımını yapmayacağına karar vermiştir.

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

Halka arz işlemi mevcut payların satışı şeklinde gerçekleşeceği için sulanma etkisi olmayacaktır.

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

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

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

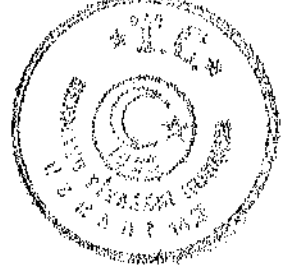
Unvanı	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.
Adresi	Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. Orjin Plaza No: 27 Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59 34485 Sarıyer / İstanbul - Türkiye
Sorumlu Ortak Başdenetçi	Cem UÇARLAR- Sorumlu Ortak, Başdenetçi, SMMM

Üye Olduğu Profesyonel
Meslek Kuruluşları

İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

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

Yoktur.



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Şişhane Cad.
Yeni Yol Sk. No:8/1-G Şişli - İSTANBUL
Tel: 444 4 1 96
Şişli V.D.726 026 6840

23

Gedikyatırım
Menkul Değerler A.Ş.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

Şirket 25.04.2017 tarihinde Peker Holding A.Ş.’den kısmi bölünme suretiyle kurulmuş olup, bu tarihten önce herhangi bir faaliyeti bulunmamaktadır. Şirket’in 25.04.2017 tarihli bağımsız denetimden geçmiş kuruluş bilançosu ile 30.09.2017 tarihli bağımsız denetimden geçmiş bilançosunda yer alan bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

	30.09.2017	25.04.2017
	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden	Denetimden
	Geçmiş	Geçmiş
	Konsolide	Konsolide
Nakit ve nakit benzerleri	1.317.734	58.878.218
Finansal yatırımlar	-	156.896.676
Ticari alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	25.189.386	1.750.028
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	926.216	970.306
Türev araçlar	-	472.736
Stoklar	480.968.075	623.743.040
Peşin ödenmiş giderler		
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	241.509	1.686.574
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	8.796.523
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	172.571	80.351
Diğer dönen varlıklar	383.272	5.681.510
Toplam dönen varlıklar	509.198.763	858.955.962
Ticari Alacaklar		
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	241.507.124	-
Stoklar	38477537	38477537
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13239180	152337761
Maddi duran varlıklar	592	1736518
Peşin Ödenmiş Giderler	-	-
Ertelenmiş vergi varlığı	1507100	771481
Toplam duran varlıklar	294.732.062	193.323.826
Aktif Toplamı	803.930.825	1.052.279.788
Kısa vadeli borçlanmalar	38.293.255	70.338.565
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	79.736.068	107.410.741
Ticari borçlar		
- İlişkili Taraflara ticari borçlar	-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	330.047	3.116.420
Ertelenmiş gelirler	249.881.648	357.293.057
Diğer borçlar		
- İlişkili taraflara diğer borçlar	28.219.460	37.001.474
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	1.013.718
Türev araçlar	-	1.871
Kısa vadeli karşılıklar		
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	133.793	11.584

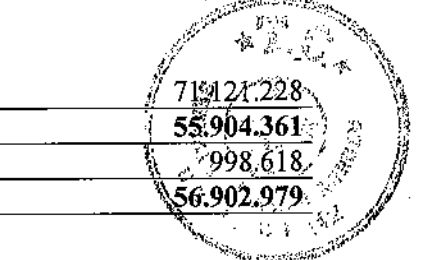
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	22.336.700	20.468
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	418.930.971	576.207.898
Uzun vadeli yükümlülükler		
Uzun vadeli borçlanmalar	64.009.359	148.692.803
Ticari Borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	127.582
Uzun vadeli karşılıklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	28.292	28.854
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	-	70.048.601
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	64.037.651	218.897.840
Toplam yükümlülükler	482.968.622	795.105.738
Ödenmiş sermaye	30.000.000	17.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu	-2.826	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer kapsamlı Gelirler veya Giderler		
- Yabancı Para Çevirim Farkları	-	6.112.000
Geçmiş yıllar karları	234.062.050	234.062.050
Net dönem karı / (zararı)	56.902.979	-
Toplam özkaynaklar	320.962.203	257.174.050
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	803.930.825	1.052.279.788

Şirket'in kuruluş tarihinden 30.09.2017 tarihine kadar olan faaliyet sonuçlarını gösteren gelir tablosu bilgileri aşağıda yer almaktadır.

	30.09.2017 - 25.04.2017
	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Konsolide
Gelir Tablosu	
Hasılat	148.963.145
Satışların maliyeti (-)	-142.859.713
Ticari faaliyetlerden brüt kar	6.103.432
Genel yönetim giderleri (-)	-1.697.110
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	6.254.612
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-1.508.416
Esas faaliyet karı	9.152.518
Yatırım faaliyetlerinden gelirler, net	-
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	9.152.518
Finansal gelirler	23.486.642
Finansal giderler (-)	-47.856.027
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	-15.216.867
Vergi gideri	
- Cari dönem vergi gideri	
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	55.904.361
Durdurulan faaliyetler	998.618
Net dönem karı / (zararı)	56.902.979
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı	
Dönem karının dağılımı	
Ana ortaklık payları	56.902.979
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-6.114.826

25

(Handwritten signatures)



(Handwritten signature)

56.902.979
-6.114.826

Değerler Yatırım
Değerler Yatırım A.Ş.

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	-3.533
- Vergi etkisi	707
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	-6.112.000
Toplam kapsamlı gelir	50.788.153

Şirketin 30.09.2017 ve 25.04.2017 tarihleri itibariyle Portföy Sınırlamalarına İlişkin Tablosu aşağıda verildiği gibidir.

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.Eyl.17	25.Nis.17
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	1.097.624	51.978.388
A3. Yatırım Fonları/Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	150.553.820
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	-	-
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	65.051.338
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	-	-
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	200.398	44.850.589

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Asgari / Azami Oran	30.Eyl.17	25.Nis.17
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	<% 10	0,00%	0,00%
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar	Md. 24/(a), (b)	>% 50	62,67%	62,39%
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 50	4,96%	28,98%
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	0,00%	20,31%
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	0,00%	0,00%
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	0,00%	0,00%
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	51,52%	113,23%

8.	DDöviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	<% 10	0,13%	4,90%
9.	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(I)	<% 10	0,02%	4,23%

Şirket'in 31.12.2017 tarihi itibarıyla portföy sınırlamaları karşısındaki durumu Ek'te yer alan 31.12.2017 tarihli bireysel finansal tablolara ilişkin bağımsız denetim raporunun 25 no'lu dipnotunda yer almakta olup, aynı tarih itibarıyla gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler ve gayrimenkule dayalı hakların aktif toplamına oranı %52,20'dir.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

5.1.1. Gelir ve Maliyetlerin Makroekonomik Koşullara Bağlı Olması

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

5.1.2. Projelere/İnşaatlara İlişkin Öngörülme Yen Gelişmeler

- Projelerinin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve altının durumu ve çevreye ve diğer hususlara ilişkin sorunların ve belirsizliklerin olması,
- Arsa projelerinin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Ortaklık faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirketin, yeni proje geliştirmesi halinde proje geliştirme sürecinde imar, belediye, iskan 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, devam eden projelerin tamamlanma ya da ileride yeni projeler geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

5.1.3. Sahip Olunan Varlıklara İlişkin riskler

Peker GYO'nun portföyünün büyük bölümünün Ataköy NEF 22 projesinden oluşması nedeniyle yoğunlaşma riski bulunmakta olup, bu projede yaşanabilecek bir olumsuzluk Peker GYO'nun finansal durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Peker GYO yeni bir gayrimenkul yatırımı yapmaması halinde, Ataköy NEF 22 projesinde yer alan bağımsız bölümler teslim edilip aktiften çıktıkça mevzuattan kaynaklanan "gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapma" zorunluluğunu ihlal eder duruma gelebilir.

Çamlıca arsanın hisseli mülkiyet yapısına konu olması ve üzerinde Hasan PEKER'in intifa hakkı bulunması söz konusu arsadan gelir getirici şekilde istifade edilmesini geciktirebilir ve/veya maliyetleri yükseltebilir.

Gayrimenkul değerlendirme doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Peker GYO'nun malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut veya ilerideki değerini tam olarak yansıtmayabilir.

5.1.4. Proje Geliştirmek için Uygun Arsaların Bulunamaması

Peker GYO'nun 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 etkileyebilecektir.

5.1.5. Mevzuatsal Riskler

Şirketin faaliyetleri ile ilgili yasal mevzuattaki değişiklikler veya yeni bir olabilecek mevzuatın yürürlüğe girmesi sonucunda değişiklikler, Şirketin faaliyet ve gelir kaynaklarında değişiklikler gözlenebilir.

Ek olarak gayrimenkul geliştirme faaliyetleri çok sayıda çevre mevzuatına tabii olup, mevzuata uyum operasyonlar açısından önem arz etmektedir.

5.1.6. Sınırlı Halka Açık Şirket/GYO Yönetim Tecrübesi

İhraç öncesinde halka açık olmayan Şirketin halka açık şirketlerin tabii olduğu mevzuata uyum, raporlama yükümlülükleri, ilişkili taraf işlemlerinin takibi ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum konularında sınırlı bir deneyimi bulunmaktadır. Peker GYO'nun GYO statüsünü koruması için tabii olduğu SPK düzenlemelerine uyması gerekmektedir. Söz konusu düzenlemelere uyum konusunda başarısız olunması, Peker GYO'nun faaliyeti, finansal durumu ve faaliyetlerinin sonuçları üzerinde olumsuz etki yaratabilir.

5.1.7. Nitelikli Kadronun Devamlılığı

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

5.1.8. Hukuki Davalarla Karşılaşma Riski

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

5.1.9. Gayrimenkul Satış Riski

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

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

Şirketin Almanya'da gayrimenkul yatırımının bulunması ve Şirketin ortaklarına ait ilişkili taraf şirketlerinin İngiltere'de bulunması, faaliyet göstermesi nedeniyle bu ülkelerde olası ekonomik kriz ve dalgalanmalar ile imar, inşaat, çevre ve mevzuatlarındaki yatırımları etkileyebilecek durumlara maruz kalabilir.

5.1.11. Deprem Riski

PEKER GYO'nun sahibi olduğu ve üzerinde NEF22 Projesi geliştirilen gayrimenkul Ataköy, İstanbul'da bulunmaktadır. Diğer taraftan, Şirket'in çeşitli oranlarda pay sahipliği bulunan Sultan Makamı Konutları da Çengelköy, birinci derecede deprem bölgesi olan İstanbul'da bulunmaktadır. Şirket'in ana gelir kaynakları söz konusu gayrimenkullerin satışından elde edilecek gelirlerden oluşmakta olup, İstanbul'da meydana gelecek olası bir deprem sonrası bu gayrimenkullerin zarar görmesi ve dolayısıyla satış gelirlerinin etkilenme riski bulunmaktadır.

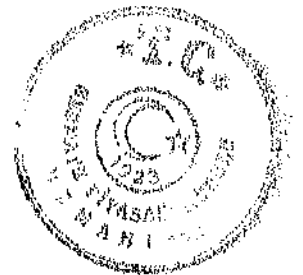
5.1.12. İlişkili Taraftan Olan Ticari Alacak Riski

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

Söz konusu şirketlerin yapılanması ile portföy içeriklerinin Tebliğ'in 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi ve İlke Kararı'na uygun hale getirilmesinin sebep olacağı maliyetler ve süreç dikkate alınarak; Şirket'in Pekar Holding London Ltd.'de sahip olduğu payların tamamı İngiltere'de kurulu olan ve paylarının tamamı Şirket ortakları Hasan Pekar ve Ayşegül Pekar'a ait olan UK Imperial Investment Ltd'ye 53.000.000 GBP bedelle satılmıştır. Bununla birlikte Şirket'in Pekar GMBH ve Pekar Investment GMBH'ta sahip olduğu payların %94'ü toplam 47.000 EUR bedelle UK Imperial Investment Ltd'ye, kalan %6'sını ise toplam 3.000 EUR bedelle Kepez Property Holding Ltd.'ye satmıştır.

Yukarıda belirtilen satış bedellerinin 50.000 EUR ve 1.157.474 GBP tutarındaki bölümü izahname tarihi itibarıyla tahsil edilmiş, son durum itibarıyla Şirket UK Imperial Investment Ltd.'den 51.842.526 GBP alacaklı kalmıştır. Söz konusu alacağın vade ve tutarları aşağıdaki gibidir. Taraflar arasında 09.02.2018 tarihinde yapılan ek protokol uyarınca aşağıda belirtilen tutarlara GBP cinsinden 12 Aylık LIBOR faiz oranı nispetinde faiz işletilecektir.

Vade	Tutar (GBP)
31.12.2018	4.142.526
31.12.2019	5.300.000
31.12.2020	5.300.000
31.12.2021	5.300.000
31.12.2022	5.300.000
31.12.2023	5.300.000
31.12.2024	5.300.000
31.12.2025	5.300.000
31.12.2026	5.300.000
31.12.2027	5.300.000
Toplam	51.842.526



Bu işlem nedeniyle Şirketimize borçlu durumda olan UK Imperial Investment Limited'in ana faaliyet konusu Şirketimizden satın almış olduğu şirketlerin paylarına yatırım yapmaktır. Bu şirketler ise doğrudan veya dolaylı olarak İngiltere ve Almanya'da gayrimenkul yatırımları yapmış olan şirketlerdir. Bu yatırımlardan elde edilecek gelirler, aşağıdan yukarıya doğru temettü olarak ödenmek suretiyle UK Imperial Investment Limited'e aktarılacaktır. UK Imperial Investment Limited'in Şirketimize karşı olan borçlarının söz konusu şirketlerin yatırımlarından elde edilecek gelirlerle ödenmesi planlanmaktadır. Söz konusu alacağın tahsili, borçlu UK Imperial Limited'in sahibi olduğu iştiraklerin yaptığı veya yapacağı gayrimenkul yatırımlarının gelir elde etme kabiliyetini etkileyecek herhangi bir durumun ortaya çıkması, borcun tahsiline ilişkin belirsizliklerin ortaya çıkmasına neden olabilecektir. Bununla

birlikte söz konusu borç üzerinde Hasan Peker'in şahsi kefaleti bulunmakta olup, ilgili doküman izahname ekleri arasında yer almaktadır.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

5.2.1. Gayrimenkul Yatırımlarına İlişkin Genel Riskler

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

5.2.2. Yatırımların Likit Olmama Riski

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

5.2.3. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Statüsünün ve Buna Bağlı Vergi Avantajlarının Kaybedilme Riski

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

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

5.2.4. İzinler

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazen tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu izinlerin geç alınması ve/veya hiç alınmaması ihtimali de mevcuttur. Neticede bu risk şirketin mali durumunu negatif olarak etkileyebilir.

5.2.5. Sektörel Rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin etkin olduğu bir alandır. 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 şirketin gelirlerinde azalmaya sebep olabilecektir. Bu ihtimallerden her hangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilecektir.

5.2.6. Terör Olayları veya Terör Tehditleri

Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Ortaklık'ın mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Ortaklık'ın gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

5.2.7. Gayrimenkul Değerlerinin Makroekonomik Koşullardan Etkilenme Riski

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



5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.3.1. İhraç Edilen Payların Fiyat ve İşlem Hacmine İlişkin Riskler

Ortaklık paylarının halka arzı akabinde halka arz edilen ve borsada ikincil piyasada işlem görecektir. Paylara ilişkin yönelik likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır.

İkincil piyasada işlem görecektir paylar için aktif bir piyasanın oluşmaması halinde halka arzdan pay alan yatırımcıların alım satım yapma kabiliyetleri sınırlı olacaktır. 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 halka arzdan satın aldığı paylara yapmış oldukları yatırımın tamamını veya bir kısmını kaybetmesine yol açabilir.

Halka arz sonrası Borsa'da oluşacak fiyat, halka arz fiyatından farklı olabilir.

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

5.3.2. İhraç Edilen Payların Kar Payı Ödememesi Riski

Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede İhraççı'nın 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 İhraççı'nın 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 kurulda karın Şirket bünyesinde tutulup dağıtılmamasına karar verebilir. Sonuç olarak pay sahiplerinin kar payı alamama riski mevcuttur.

5.4. Diğer Riskler

5.4.1. Likidite Riski

Likidite riski, Grup'un fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirketin 30.09.2017 tarihi itibarıyla likidite riskine maruz kalan finansal yükümlülükleri 210.588.189 TL olup, bu tutarın, 182.038.682 TL'si finansal borçlanmalardan 330.047 TL'si ticari borçlardan ve kalan 28.219.460 TL'si diğer borçlardan oluşmaktadır.

		Sözleşme uyarınca			
30 Eylül 2017	Defter Değeri	nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl
Finansal borçlanmalar	182.038.682	198.369.101	31.584.987	91.460.725	75.323.389
Ticari borçlar	330.047	330.047	330.047	-	-
Diğer borçlar	28.219.460	28.219.460	-	28.219.460	-
Toplam	210.588.189	226.918.608	31.915.034	119.680.185	75.323.389

5.4.2. Kur Riski

Yabancı para cinsinden varlıklar/yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

30.09.2017 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para cinsinden varlıkları (315.414 EURO, 2.279.319 USD, 50.827.650 GBP olmak üzere) 250.738.225 TL'dir. Yükümlülükleri ise, (6.573.553 EURO, 25.137.986 USD) olmak üzere 116.851.604 TL'dir.

	30 Eylül 2017
Varlıklar	250.738.225
Yükümlülükler	(116.851.604)
Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net	133.886.621

30 Eylül 2017 itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların orijinal para birimi cinsinden ve konsolide finansal tablolarda taşınan değerleri TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30.Eyl.17	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	4.085	262.764	1.987	959.924
Diğer alacaklar	264.329	2.016.555		8.271.177
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari ortaklar	-	-	50.825.663	241.507.124
Toplam varlıklar	315.414	2.279.319	50.827.650	250.738.225
Kısa vadeli yükümlülükler				
Finansal borçlanmalar	-6.378.972	-3.666.800	-	-39.768.042
Uzun vadeli yükümlülükler				
Ertelenmiş gelirler	-194.581	-21.471.186	-	-77.083.562
Toplam yükümlükler	-6.573.553	-25.137.986	-	116.851.604
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	-6.258.139	-22.858.667	50.827.650	133.886.622

Kur Riski Duyarlılığı

Aşağıdaki tablo, 30.09.2017 tarihli ilgili döviz kurlarının TL karşısında %10 artış ve azalışına karşı Şirket'in duyarlılığını göstermektedir. Yabancı para birimlerinin kurlarındaki bu %10'luk değişim Şirket yönetiminin döviz kurlarında olası değişiklik etkisi olarak öngördüğü ve kendi raporlamalarında kullandığı değişimi ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, toplam kapsamlı gelir tablosunda vergi öncesi kar / (zararda) ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

30.Eyl.17	Değişim	Kar / (zarar) etkisi (TL)
ABD Doları	%10/(%10)	(8.119.627)/ 8.119.627
Avro	%10/(%10)	(2.623.662) / 2.623.662
İngiliz sterlini	%10/(%10)	24.131.952 / (24.131.952)



Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirkete finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır.

Şirket'in 30.09.2017 tarihi itibarıyla maruz kaldığı kredi riski 268.060.720 TL seviyesindedir. Bu tutarın 241.507.124 TL'si ilişkili taraf ticari alacaklardan, 25.189.386 TL'si ilişkili taraf diğer alacaklardan, 926.216 TL'si diğer alacaklardan, 437.994.TL'si banka mevduatlarından oluşmaktadır. Kredi riskinin

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Genel Yönetim

yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir.

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.

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

<u>Sabit faizli finansal araçlar</u>	<u>30.09.2017</u>	<u>25.04.2017</u>
Vadeli mevduatlar	375.198	32.248.211
Finansal borçlar	101.234.785	236.109.119
<u>Değişken faizli finansal araçlar</u>	<u>30.09.2017</u>	<u>25.04.2017</u>
Finansal borçlar	80.818.075	90.332.990

Grup'un konsolide finansal durum tablosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. Grup'un değişken faizli kredilerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan süresi 3 aydır.

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 Sisli/
İSTANBUL
İnternet Adresi : www.pekergyo.com
Telefon Numarası : 444 44 96
Faks Numarası : +90-212-241-00-90



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Peker Yatırım
Değerler A.Ş.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin faaliyetlerinin gelişimine ilişkin bilgiler aşağıda belirtildiği gibidir.

- Şirket Peker Investment Gayrimenkul Anonim Şirketi unvanı ile 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla Peker Holding Anonim Şirket'inden kısmi bölünme yolu ile kurulmuş olup, 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla tescil edilmiştir.
- Şirket kuruluşu sırasında Peker Holding A.Ş.'den Ataköy NEF 22 Projesi'ni, Sultan Makamı Konutları'nı ve Peker Holding London Ltd., Peker GMBH ve Peker Investment GMBH şirketlerinin hisselerini kısmi bölünme suretiyle devralmıştır.
- 28 Nisan 2017 tarihinde şirket sermayesi 17.000.000 TL'sından 30.000.000 TL'ye artırılmıştır. Şirket sermayesinin ödendiği SMMM Batuhan Hakan DURUKAN'ın 31.07.2017 tarih ve SMMM-59580-2017-01 sayılı raporu ile tespit edilmiştir.
- Şirket yönetim kurulu gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kararı olarak 6 Haziran 2017 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur.
- Şirket, Peker Holding London Ltd., Peker GMBH ve Peker Investment GMBH hisselerini ilişkili taraflarına satmıştır.
- Sermaye Piyasası Kurulu 21.09.2017 tarih ve 34/1144 sayılı toplantısında alınan karar ile Şirketin "Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ye dönüşümüne onay vermiştir.
- Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben 26 Eylül 2017 tarihinde esas sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul toplantısını yapmış ve 28 Eylül 2017 tarihinde tescil işlemlerini tamamlamıştır.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

Yatırım	25.04.2017 (TL)	30.09.2017 (TL)	Finansman Şekli
Ataköy NEF 22 Projesi	623.743.040	480.968.075	Özkaynak, Banka Kredileri ve Ertelenmiş Gelirler (Alınan Avanslar)
Sultan Makamı Konutları	38.477.537	38.477.537	Özkaynak ve Banka Kredileri
Çamlıca Arsası	17.537.959	13.239.180	Özkaynak ve İlişkili Taraflara Borçlar
Yurtdışı Gayrimenkuller	134.799.802	-	Özkaynak ve Banka Kredileri

Şirket yukarıdaki tabloda yer alan varlıklardan Ataköy NEF 22 Projesi'ni, Sultan Makamı Konutları'nı ve Yurtdışı Gayrimenkuller'e dolaylı olarak sahip olmasını sağlayan yurtdışında kurulu iştirak hisselerinin tamamını Şirket'in kuruluşu sırasında kısmi bölünme suretiyle Peker Holding A.Ş.'den devralmıştır. Şirket'in Çamlıca Arsa'ya dolaylı olarak sahip olmasını sağlayan Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. hisselerinin bir bölümü yine Şirket'in kuruluşu sırasında kısmi bölünme suretiyle Peker Holding A.Ş.'den devralınırken, bir bölümü ise kuruluştan sonraki dönemde ayrıca satın alınmıştır.

Anılan kısmi bölünme işleminde Şirket Peker Holding A.Ş.'den banka kredileri, ertelenmiş gelirler ve ilişkili taraflara olan borçlar da devralmış olup, her bir varlık bazında finansman şekli tabloda gösterildiği gibidir.

Şirket yurtdışında yer alan gayrimenkullere yurtdışında kurulu iştirakleri üzerinden sahip durumda iken, 2017 yılının üçüncü çeyreğinde söz konusu iştiraklerin devredilmesi nedeniyle 30.09.2017 itibarıyla Yurtdışı Gayrimenkuller de Şirket'in aktifinden çıkmıştır. Ataköy NEF 22 projesinde gerçekleşen

bağımsız bölüm teslimleri nedeniyle Şirket arsa payı faturaları düzenlemiş ve bu nedenle yatırım tutarında azalma meydana gelmiştir.

25.04.2017 tarihli açılış bilançosunda Çamlıca Arsası'nın maliyeti içinde gösterilmiş olan bu yatırıma ilişkin kur farkı ve faiz giderleri, 30.09.2017 tarihli bilançoda arsa maliyeti içinden çıkarılmış olup, finansman giderleri arasına kaydedilmiştir.

Ataköy NEF 22 Projesi

Şirket kuruluşu sırasında Ataköy NEF 22 projesini kısmi bölünme suretiyle Peker Holding A.Ş.'den devralmıştır. Şirket sahip olduğu Ataköy, İstanbul'da bulunan arsa üzerinde konut geliştirilmek üzere Timur Gayrimenkul ile sözleşme imzalamıştır. Sözleşme uyarınca Timur Gayrimenkul projeyi geliştirmek ve satmakla yükümlüdür. Sözleşmeye istinaden satış hasılatı, arsa sahibi Şirket ile yüklenici Timur Gayrimenkul arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır.

Projede 1438 adet konut ve 125 adet işyeri (25 Nisan 2017: 1438 konut adet ve 125 adet işyeri) bulunmaktadır.

Timur Gayrimenkul tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere (558 adet konut ve 1 adet işyeri) ait arsa payı faturaları Timur Gayrimenkul'e düzenlenmiştir.

30.09.2017 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (880 adet konut ve 124 adet işyeri) ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır.

Sultan Makamı Konutları

Şirket İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içindeki konutlardan 3 tanesinde (B29 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler ile C4 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm) tek malik olup, 10 tanesinde (A20 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler, A21 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler, C1 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm, C2 Blok 1 ve 3 Nolu Bağımsız Bölümler, C5 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm, C32 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm ve C33 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm) ise muhtelif oranlarda hisse sahibidir.

Söz konusu bağımsız bölümlerin satışları devam etmekte olup, bağımsız bölümler satıldıkça elde edilen gelir malikler arasında paylaşılmaktadır.

Sultan Makamı Konutları Şirket'in kuruluşu sırasında kısmi bölünme suretiyle Peker Holding A.Ş.'den devralmıştır.

Çamlıca Arsa

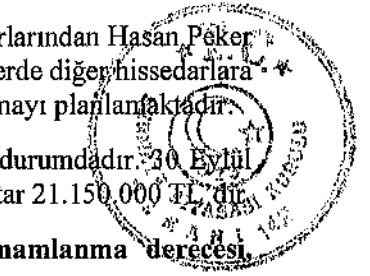
İhraççının diğer bir önemli yatırımı Çamlıca Arası'dır. Şirket'in %100 oranında iştiraki olan Peker Proje İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 Ada 1 Parsel, 1127 Ada 2 Parsel, 1127 Ada 3 Parsel, 1139 Ada 3 Parsel, 1139 Ada 4 Parsel ve 1139 Ada 5 Parsellerden oluşan 6 adet parselde muhtelif oranlarda hisse sahibidir. 6 parselin toplam alanı 10.601 m2 olup, Peker Proje hissesine düşen arsa alanı 10.085 m2'dir.

Çamlıca Arası'nda Peker Proje'nin sahip olduğu hisseler üzerinde Şirket hissedarlarından Hasan Peker lehine intifa hakkı bulunmaktadır. Grup önümüzdeki dönemde bir yandan parsellerde diğer hissedarlara ait mülkiyet haklarını ve diğer yandan da Hasan Peker'e ait intifa hakkını devralmayı planlanmaktadır.

Çamlıca arsasının finansmanı için Peker Proje ilişkili taraflardan borç almış durumdadır. 30 Eylül 2017 tarihli finansal tablolarda ilişkili taraflara diğer borçlar altında izlenen bu tutar 21.150.000 TL'dir.

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

Şirket tarafından yapılmakta olan mevcut yatırımların tamamı İstanbul'da yer almakta olup, Şirket Almanya'da bir gayrimenkul almak üzere avans ödemesi yapmış bulunmaktadır.



(Signature)
Peker Holding A.Ş.

Şirket'in Peker Proje vasıtasıyla yatırım yaptığı Çamlıca Arsası henüz projelendirilmemiştir. Şirketin sahip olduğu Sultan Makamı Konutları'nda ise yatırım tamamlanmış bulunmaktadır.

Şirketin halihazırda inşaatı devam eden tek projesi olan Ataköy NEF 22 projesinde inşaatlar bir blok haricinde tamamlanmak üzeredir. İnşaatına daha sonra başlanan A Blok'ta ise inşaat ilerleme oranı %65 civarındadır.

Yukarıda anılan yatırımlar özsermaye ve banka kredilerinin yanı sıra, Ataköy NEF 22 projesinde alınan avanslar ve Peker Proje vasıtasıyla Çamlıca Arsa'sı için ilişkili taraflara olan borçlarla finanse edilmektedir.

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

18.12.2017 tarihinde Almanya'nın Heinsberg şehrinde, Oberbruch Tapu Kütüğüne (3.171 ila 3.218 (dahil) sayfa no) kayıtlı, Ada No:2 ve Parsel No:247'de konumlu 48 dairelik bir binanın toplam 1.110.000 Euro'ya satın alınmış ve satış bedeli ödenmiş olup, gayrimenkulün devir işlemleri devam etmektedir. Söz konusu satın alma işlemi 29.01.2018 tarih ve 2018/8 sayılı kararı ile Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Toplam 48 daire ve 4.038 m²'lik kiralama alanı bulunan binanın renove edilerek kiraya verilmesi planlanmaktadır.

Çamlıca Arsası'nda ise hissedar bütünlüğü henüz sağlanamamış olup, diğer hissedarlarla temaslar devam etmektedir.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarından elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır. KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılsın, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamında yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifira kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır.



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Silağsör Cad.
Yenirol Sk.No:8/1-G.2161 - İSTANBUL
Tel:444 44 96
Şişli V.D.726 026 5640

36

Gedikyatırım
Menkul Değerler A.Ş.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

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

Şirket'in 25 Nisan – 30 Eylül 2017 döneminde satış gelirleri 148.843.145 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarın tamamı Ataköy NEF 22 projesi arsa satışlarından kaynaklanmıştır.

Şirket'in 25.04.2017 tarihi itibariyle portföyünü oluşturan ana yatırımlar, Ataköy NEF 22 Projesi, Sultan Makamı Konutları, Çamlıca Arsa ve Yurtdışı Gayrimenkuller iken, yurtdışı iştiraklerin satışı nedeniyle Yurtdışı Gayrimenkuller portföyden çıkmıştır. Konsolide mali tablolara göre ana yatırımların finansal tablo dönemleri itibariyle tutarları aşağıdaki gibidir:

Yatırım	25.Nis.17 (TL)	30.Eyl.17 (TL)
Ataköy NEF 22 Projesi	623.743.040	480.968.075
Sultan Makamı Konutları	38.477.537	38.477.537
Çamlıca Arsası	17.537.959	13.239.180
Yurtdışı Gayrimenkuller	134.799.802	-

Diğer yandan Şirket yukarıda yer alan Çamlıca Arsası ve Yurtdışı Gayrimenkuller'e bağlı ortaklıkları vasıtasıyla dolaylı olarak yatırım yapmıştır. Bireysel mali tablolara göre finansal tablo dönemleri itibariyle Şirket'in ana yatırımları şu şekildedir:

Yatırım	25.Nis.17 (TL)	30.Eyl.17 (TL)
Ataköy NEF 22 Projesi	623.743.040	480.968.075
Sultan Makamı Konutları	38.477.537	38.477.537
Peker Proje	40.000.000	40.000.000
Yurtdışı İştirakler	65.051.338	-

30.09.2017 tarihi itibariyle Şirket portföyünde yer alan yatırımlar hakkında detaylı bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ataköy NEF 22 Projesi

İstanbul'da yer alan Ataköy NEF 22 projesinde Şirket arsa sahibi olup, proje geliştirmek üzere yüklenici firma Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. ile sözleşme yapmıştır. Sözleşmeye göre proje geliştirme ve inşaat harcamaları yüklenici firma tarafından karşılanmakta olup, Şirket arsa payı karşılığında projede inşa edilen bağımsız bölümlerin satış gelirinden %50 oranında pay almaktadır.

Ataköy NEF 22 Projesi 1438 Adet konut ve 125 adet işyeri nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projenin toplam satışa esas alanı 98.235 m²'si konut ve 25.643 m²'si işyeri olmak üzere toplam 123.878 m²'dir.

6 blok halinde inşa edilen projede inşaatına sonradan başlanan bir blokta inşaat tamamlanma seviyesi %65 olup, diğer bloklarda %99-%100 oranında inşaatlar tamamlanmış bulunmaktadır.

Projede yer alan konutların yaklaşık %90'ı ve işyerlerinin ise yaklaşık %64'ünün ön satışı yapılmış, ön satışı yapılmış bağımsız bölümlerden şirket payına düşen tutar 368 milyon TL olup, bu tutarın 249 milyonu avans olarak tahsil edilmiş durumdadır. Ayrıca 30.09.2017 itibariyle 558 adet konut ve 1 adet

işyeri alıcılara teslim edilmiştir. Bu itibarla 30.09.2017 tarihi itibarıyla kalan 880 adedi konut ve 124 adedi işyeri olmak üzere toplam 1.004 adet bağımsız bölümün arsa payı halen Şirket aktifinde izlenmeye devam etmektedir.

Sultanmakamı Konutları

Şirket İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içindeki konutlardan 3 tanesinde tek malik olup, 10 tanesinde ise muhtelif oranlarda hisse sahibidir.

İnşaatları tamamlanmış olan söz konusu bağımsız bölümlerin satışları devam etmekte olup, bağımsız bölümler satıldıkça elde edilen gelir malikler arasında paylaşılmaktadır.

Çamlıca Arsa

Şirket'in %100 oranında iştiraki olan Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 Ada 1 Parsel, 1127 Ada 2 Parsel, 1127 Ada 3 Parsel, 1139 Ada 3 Parsel, 1139 Ada 4 Parsel ve 1139 Ada 5 Parsellerden oluşan 6 adet parselde muhtelif oranlarda hisse sahibidir. Anılan parsellere ve Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'nin sahip olduğu hisselerine dair bilgiler aşağıda özetlenmektedir. 25.04.2017 tarihli açılış bilançosunda Çamlıca Arsası'nın maliyeti içinde gösterilmiş olan bu yatırıma ilişkin kur farkı ve faiz giderleri, 30.09.2017 tarihli bilançoda arsa maliyeti içinden çıkarılmış olup, finansman giderleri arasına kaydedilmiştir.

Ada	Parsel	Parsel Alanı (m2)	Peker Proje Hisse Oranı	Peker Proje Hissesine Düşen Alan (m2)
1127	1	2.360	97%	2.286
1127	2	1.680	95%	1.602
1127	3	1.970	97%	1.908
1139	3	895	95%	854
1139	4	1.868	95%	1.782
1139	5	1.828	90%	1.653
Toplam		10.601		10.085

Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'nin sahip olduğu hisselerin üzerinde Şirket hissedarlarından Hasan Peker lehine intifa hakkı bulunmaktadır. Bu itibarla Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. anılan parsellerde kuru mülkiyet hakkına sahiptir. Bir yandan parsellerin hisseli mülkiyet yapısına sahip olması ve diğer yandan Hasan Peker lehine intifa hakları bulunması nedeniyle mevcut durumda Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'nin söz konusu parseller üzerinde proje geliştirme veya söz konusu parsellerden başka bir şekilde istifade etme imkanı bulunmamaktadır.

Şirket önümüzdeki dönemde bir yandan parsellerde diğer hissedarlara ait mülkiyet haklarını ve diğer yandan da Hasan Peker'e ait intifa hakkını devralmayı planlamaktadır.

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 ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

7.2.1.1. Faaliyet Gösterilen Sektörler/Pazarlar

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde önemli yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkulün barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkule talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkulün fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir.

Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkul bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur.

ABD'de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında, fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkulde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

İstanbul 2016 yılında olduğu gibi 2017 yılında da, birinciliğini korumuş ve Türkiye, kendi iç finansman sorunlarını çözmüş Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa'da orta ve uzun vadedeki tek yatırım seçeneği olmaya devam etmiştir. 2014 yılında ise bir önceki yıla oranla inşaat sektöründe %14,6 oranında bir büyüme sağlanmıştır. 2015 yılında bir miktar gerileme olan sektördeki büyüme bir önceki yıla nazaran %6,5'a düşmüştür.

Türkiye, sadece genç nüfus yapısı ve şehirleşme oranları ile değil artan ticaret ve finans imkânları ile de gayrimenkulde çok önemli bir yatırım hedefi olarak ortaya çıkıyor. 2016 Yılında GSYH 'da %2,6 oranında bir büyüme sağlanmıştır. 2017 yılının II. Çeyreğinde (Nisan-Haziran) 'da ise GSYH bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,1 oranında artış göstermiştir. Buna rağmen Türkiye hala gelişmekte olan bir pazar ve dolayısı ile hem mevzuat hem ekonomik koşullar ve hem de iş yapış tarzları açısından riskler barındırıyor.

Komşularımızda olan iç savaşın etkileri, göçler sebebiyle ekonomimizi etkilemektedir. Ancak, inşaat sektörü, oldukça fazla sayıdaki sektörü etkileyen özelliğinden dolayı hükümet tarafından desteklenmektedir. 2015 yılında satılan konut sayısı 935.811 adet iken, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre 2016 yılında satılan konut sayısı 1.149.122 adet olmuştur. En fazla konut satış sayısı sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir 'de gerçekleşmiştir. TÜİK verilerine göre ise 2016 yılında konut satış rakamı 1.341.453 olarak verilmiştir.

Türkiye genelinde 2016 yılında 1.341.453 konut satış sonucu el değiştirmiştir. Konut satışları 2016 yılında bir önceki yıla göre %4 artış göstermiştir. Konut satışlarında 2016 yılında, İstanbul 232,428 konut satışı ve %17,3 pay ile ilk sırayı aldı. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 144,570 konut satışı ve %10,8 pay ile Ankara, 81 316 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Türkiye genelinde satılan konutların 449.508 tanesi ipotekli, 891.945 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşmiştir.

Türkiye'de döviz piyasalarında son dönemde meydana gelen hareketliliğin gayrimenkul pazarını 2018 yılında fiyatlanma anlamında yeni bir dengeye yönlendireceği öngörülmüyor. Mevcut politik kargaşanın ekonomi ve TL üzerindeki olası etkileri, yatırımcılar için endişe yaratmakla birlikte orta ve uzun vadede Türk pazarına olan yatırımcı algısının, Türkiye'nin güçlü ekonomik büyümesi ve demografik gücü sayesinde pozitif seyredeceği düşünülmektedir.

Konut Pazarı

2017 yılı ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki çeyrek ile çok benzer seviyede bir rakam ile kapanmıştır. İkinci çeyrekte 16 Nisan Referandum sürecine kadar konut kredileri ve konut satışları hareketli bir seyir izlerken, Mayıs ayı sonunda başlayan Ramazan ve devamında Bayram tatili ve mevsimsellik etkisi ile bir miktar yavaşlama trendine girmiştir.

İkinci çeyrekte konut piyasasındaki en büyük daralma ipotekli konut satışlarında yaşanırken ilk çeyreğe kıyasla yaklaşık %4'lük bir düşüş söz konusu olmuştur. İlk çeyrekte ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %38,4 iken ikinci çeyrekte bu oran %36,6 olarak gerçekleşmiştir. Bu durumun ortaya çıkmasında, artış trendinde olan mevduat faiz oranı ile konut kredisi faiz oranı etkili olmuştur. Her ne kadar ikinci çeyrekle birlikte ipotekli satışlarda düşüş söz konusu olsa da kümülatif olarak 2017 ilk yarıyı değerlendirildiğinde, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %37,5 olarak gerçekleşmiş oldu. 2016 yılı ikinci çeyrek itibariyle bu oran yaklaşık %32 seviyesindedir.

İlk kez satılan konutlarda ise, ilk çeyreğe kıyasla %3'lük bir artış görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan daralma yaklaşık %1 seviyesinde gerçekleşmiştir. İlk yarıyı değerlendirildiğinde ise, 2016 ilk yarıyılına göre ikinci el satışlardaki adet bazındaki artış %5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu noktada ikinci el satış rakamları noktasında yıl sonlarını içeren son çeyrekleri dikkate almadığımızda (baz etkisinden ötürü) son 3 yıldır çeyrek dönemlerde ikinci el satış adetlerinin toplam satışlardaki oranının %53-55 bandında çok temel bir orana oturmuş olduğu söylenebilir. Diğer taraftan özellikle ilk kez satılan konutlardaki oranları yeni konut satışlarındaki yavaşlamaya işaret ettiği şeklinde değerlendirilebilir.

Konut talebindeki trend ilk çeyrek ile benzer bir performans sergilerken, yabancıya konut satışlarında ikinci çeyrek bazında bir sürpriz yaşandığını söylenebilir. İlk çeyreğe göre yaklaşık %25 artış ile yabancıya konut satışları 5.325 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu artışta en büyük pay Suudi

Arabistanlı yatırımcıya yapılan satışlar olup, bu ülke vatandaşlarının çeyrek bazındaki artışı yaklaşık %149 olarak gerçekleşmiştir.

TCMB verilerine göre Mayıs 2017 konut fiyat endeksinin yıllık artışı %13,13'den %12,58'e gerilediği görülmektedir. Bu yavaşlamada temel etken ise yeni konut fiyatlarındaki artışın yavaşlaması olmuştur. Konut fiyat endeksindeki artış trendi yavaşlamasının konut talebindeki yavaşlamayı da beraberinde getirdiği söylenebilir.

Konut satışları, ikinci çeyrekte ilk çeyrekle benzer seviyede gerçekleşmiştir. Satışlarda ikinci çeyrek ile görmeye başladığımız mevsimsellik etkisinden kaynaklı yavaşlamanın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve yeni konut fiyat endeksindeki yavaşlama trendi ile birlikte üçüncü çeyrekte de devam edeceği düşünülmektedir.

İkinci çeyrekte konut piyasasındaki en büyük daralma ipotekli konut satışlarında yaşanırken ilk çeyreğe kıyasla yaklaşık %4'lük bir düşüş söz konusu olmuştur. İlk çeyrekte ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %38,4 iken ikinci çeyrekte bu oran %36,6 olarak gerçekleşmiştir.

Yıllar İtibarıyla Çeyrek Bazda Konut Satışları

Çeyrek / Yıl	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış
Ç1'15	130.120	167.098	297.218	115.445
Ç2'15	152.801	185.061	337.862	126.652
Ç3'15	140.174	161.361	301.535	95.459
Ç4'15	175.572	177.133	352.705	96.832
2015 Toplam	598.667	690.653	1.289.320	434.388
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282

Kaynak: GYODER-TUİK

İlk kez satılan konutlarda ilk çeyreğe kıyasla %3'lük bir artış görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan daralma yaklaşık %1 seviyesinde gerçekleşmiştir. İlk yarıyıl olarak değerlendirildiğinde ise; 2016 ilk yarıyılına göre ikinci el satışlardaki adet bazındaki artış %5 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir.

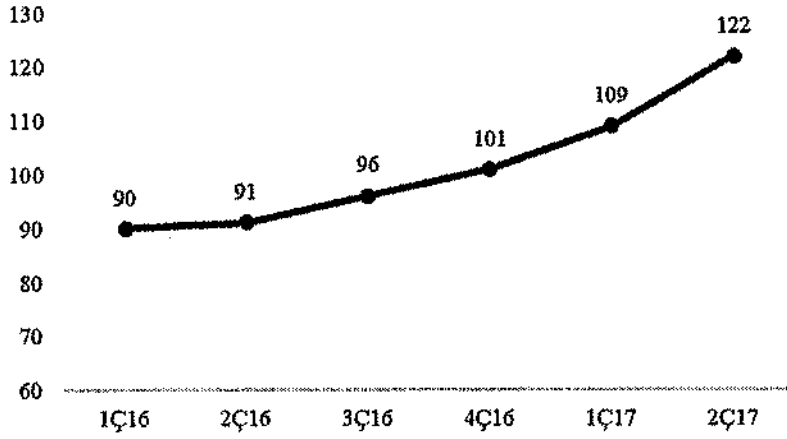


PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Silahkâr Cad.
Yeniyol Sk.No:8/1-G 34398 İSTANBUL
Tel:444 44 99
Tic. Sic. No:272602/0266640

Handwritten signatures and initials.

Handwritten signature and stamp of the company.

Konut Satın Alma Gücü Endeksi*



Kaynak: Reidin.com

* 120 ay kredi vadesi için

2017 ikinci çeyrekte Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması 122'ye yükselmiştir.

Türkiye'nin 68 şehrinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 120 ay vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ile 120 ay vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin mevcut finansal koşullarda konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

BIST'de işlem gören 31 adet GYO bulunmaktadır. 30.09.2017 tarihi itibarıyla, Borsada işlem gören 31 adet GMYO'nun toplam piyasa değeri 24.8 milyar TL'dir.

Halka Açık GYO Şirketleri ve Piyasa Değerleri (milyar TL)

Şirketler	2016/12	2017/03	2017/09
1 Emlak Konut GMYO	11.362	11.020	9.576
2 Torunlar GMYO	2.075	2.255	3.160
3 AKIŞ GMYO	548	1.277	1.290
4 Yeni Gimat GMYO	1.484	1.526	1.326
5 İŞ GYO	1.326	1.233	1.179
6 Doğuş GMYO	1.023	975	1.052
7 Akmerkez GMYO	768	862	824
8 Halk GMYO	719	758	771
9 Özak GMYO	468	515	580
10 Vakıf GMYO	492	603	552
11 Kiler GMYO	188	246	554
12 Akfen GMYO	239	221	449
13 Alarko GMYO	400	465	440
14 Sinpaş GMYO	348	360	414
15 Nurol GMYO	330	370	330
16 Panora GMYO	385	356	343
17 Reysaş GMYO	165	192	283
18 Mistral GMYO	-	207	226
19 Atakule GMYO	218	201	224
20 Yeşil GMYO	134	181	148
21 Servet GMYO	148	169	157
22 Özderici GMYO	126	154	151



[Handwritten signature]

42
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Peker Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

23 Deniz GMYO	94	93	109
24 Avrasya GMYO	90	237	104
25 Körfez GMYO	99	114	104
26 TSKB GYMYO	99	99	102
27 Ata GMYO	109	111	95
28 Yapı Kredi Koray GMYO	48	50	86
29 Pera GMYO	36	79	72
30 İdealis GMYO	16	18	20
31 Martı GMYO	57	52	69
Toplam	23.593	24.998	24.790

GYO'lar, kurumsal sermayenin gayrimenkul sektörüne girebilmesine, büyük kapsamlı projelerin gerçekleştirilebilmesine ve bireysel küçük yatırımcıların katma değeri yüksek projelere doğrudan yatırım yapabilmesine fırsat sağlayan önemli yatırım araçlarıdır. GYO'lar gayrimenkul yatırımlarının genel dezavantajı olan likidite problemini de ortadan kaldırmaktadırlar. GYO'lar sayesinde, bireysel ve kurumsal yatırımcılar, fonlarını birleştirerek getiri potansiyeli yüksek olan projeleri hayata geçirebilmektedirler.

GYO'ların toplam Net Aktif Değeri ise ilgili şirketlerin 2017 yılı üçüncü çeyrek finansal raporlarına göre 38,1 milyar TL'dir.

Net Aktif Değer (NAD) Büyüklüklerine Göre GYO'lar (2017/09 dönem verilerine göre) (Bin TL)	Ödenmiş Sermaye	Özsermaye	Net Aktif Değeri (NAD)*
Büyük ölçekliler (NAD > 1,5 milyar TL)	5.257.520	19.521.269	24.428.292
Orta ölçekliler (600 milyon TL < NAD < 1,5 milyar TL)	3.012.767	9.124.905	10.720.984
Küçük ölçekliler (NAD < 600 milyon TL)	1.253.114	2.899.045	3.011.788
TOPLAM	9.523.401	31.545.218	38.161.065

* Kaynak: Gedik Yatırım

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

Şirket irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği ve rekabetin yoğun olduğu bir sektörde faaliyet göstermektedir. Buna karşılık şirket iş hacmine kıyasla son derece güçlü bir özvarlığa sahiptir. Genelde özsermaye büyüklükleri sınırlı olan rakip firmalar arsa satın almak için gereken finansmanı bulmakta zorlanmakta ve başkalarına ait arsalar üzerinde yüklenici sıfatıyla kar karşılığı veya hasılat paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmeye çalışmaktadır. Şirket ise mevcut durumda mülkiyetine sahip olduğu arsayı (NEF22 Proje arsası) yüklenici firmaya hasılat paylaşımı yöntemiyle vermiş durumdadır. İzleyen dönemlerde de Şirket, finansman imkanlarını kullanarak üzerlerinde proje geliştirmeye uygun arsaları satın almayı ve daha sonra bunları yüklenici firmalara kat karşılığı veya hasılat paylaşımı yöntemiyle vermeyi planlamaktadır. Bu durumun Şirket'in rekabette bir adım öne çıkmasını sağlayacağı düşünülmektedir..

Diğer yandan Şirket'in GYO'ya dönüşmesi nedeniyle elde etmiş olduğu kurumlar vergisi ve damga vergisi avantajları da Şirket'e gayrimenkul sektöründe önemli bir rekabet avantajı sağlayacaktır.

Şirketin mevcut durumda bir adet tamamlanmış ve bir adet de bitmek üzere olan proje dışında geliştirilen bir projenin olmaması en önemli dezavantajlarından biridir. 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 arsaları bulma imkanı hiç olmayabilir veya bulunan arsaların yatırım yapılabilir fiyatlarda olmama ihtimali olabilir. İhracı öncesinde payları halka açık olmayan Şirketin halka açık şirketlerin yükümlülüklerine uyum konusunda sınırlı tecrübesi bulunmaktadır. Ortaklık 2017 yılı içinde kurulmuş ve GYO'ya dönüştürülmüştür. Bu nedenle rakiplerine göre daha kısa süreli faaliyette bulunmaktadır. Ortaklık portföyünün yönetilmesinde zorluklar yaşayabilir. Nitelikli kadronun devamlılığı belirsizdir.

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

Şirketin 30.09.2017 dönemine ilişkin satış gelirleri ve gelir kalemlerinin toplam gelirlerden aldığı paylar aşağıda gösterilmektedir. Şirket 25.04.2017 tarihinde kurulduğundan, 25.04.2017 itibariyle herhangi bir satış geliri bulunmamaktadır.

(TL)	30.09.2017	%
Yurtiçi satışlar	148.843.145	99,92
Diğer gelirler	120.000	0,08
Toplam	148.963.145	100,00

Şirketin yurtiçi satışlarının tamamı İstanbul'da bulunan Ataköy NEF 22 projesinden elde edilmiştir.

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

Şirket, sahip olduğu Ataköy, İstanbul'da bulunan arsa üzerinde konut geliştirilmek üzere. NEF ile sözleşme imzalamıştır. Sözleşme uyarınca NEF projesi geliştirmekte ve satmakla yükümlüdür.

Sözleşmeye istinaden Satış hasılatı, PEKER ile yüklenici NEF arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1438 adet konut ve 125 adet işyeri (25.04.2017: 1,438 konut adet ve 125 adet işyeri) bulunmaktadır. NEF tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere (558 adet konut ve 1 adet işyeri) ait arsa payı faturaları NEF'e düzenlenmiştir. 30.09.2017 tarihi itibariyle teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (880 adet konut ve 124 adet işyeri) ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır.

Şirketin ticari mahiyette devam eden NEF ile olan hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmaktadır.

18.12.2017 tarihinde Almanya'nın Heinsberg şehrinde, Oberbruch Tapu Kütüğüne (3.171 ila 3.218 (dahil) sayfa no) kayıtlı, Ada No:2 ve Parsel No:247'de konumlu 48 dairelik bir binanın toplam 1.110.000 Euro'ya satın alınmış ve satış bedeli ödenmiş olup, gayrimenkulün devir işlemleri devam etmektedir. Söz konusu satın alma işlemi 29.01.2018 tarih ve 2018/8 sayılı kararı ile Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Toplam 48 daire ve 4.038 m²'lik kiralama alanı bulunan binanın renove edilerek kiraya verilmesi planlanmaktadır.

7.5. İhracının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

7.2.1.2. nolu bölümde yapılan açıklamaların dayanağı Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 24/10/2017 tarih ve OZL201700242 sayılı, 23/10/2017 tarih ve OZL201700240 sayılı ve 27/10/2017 tarih ve OZL201700241 sayılı ve tarih ve sayılı değerlendirme raporlarıdır. Şirketin rekabet konumu ve sektör verilerine ilişkin kullanılan kaynaklar Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) raporları ile TÜİK verileridir.

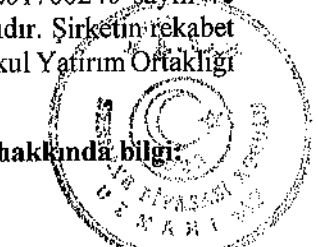
7.6. Personelin ihracçıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

[Handwritten signatures]



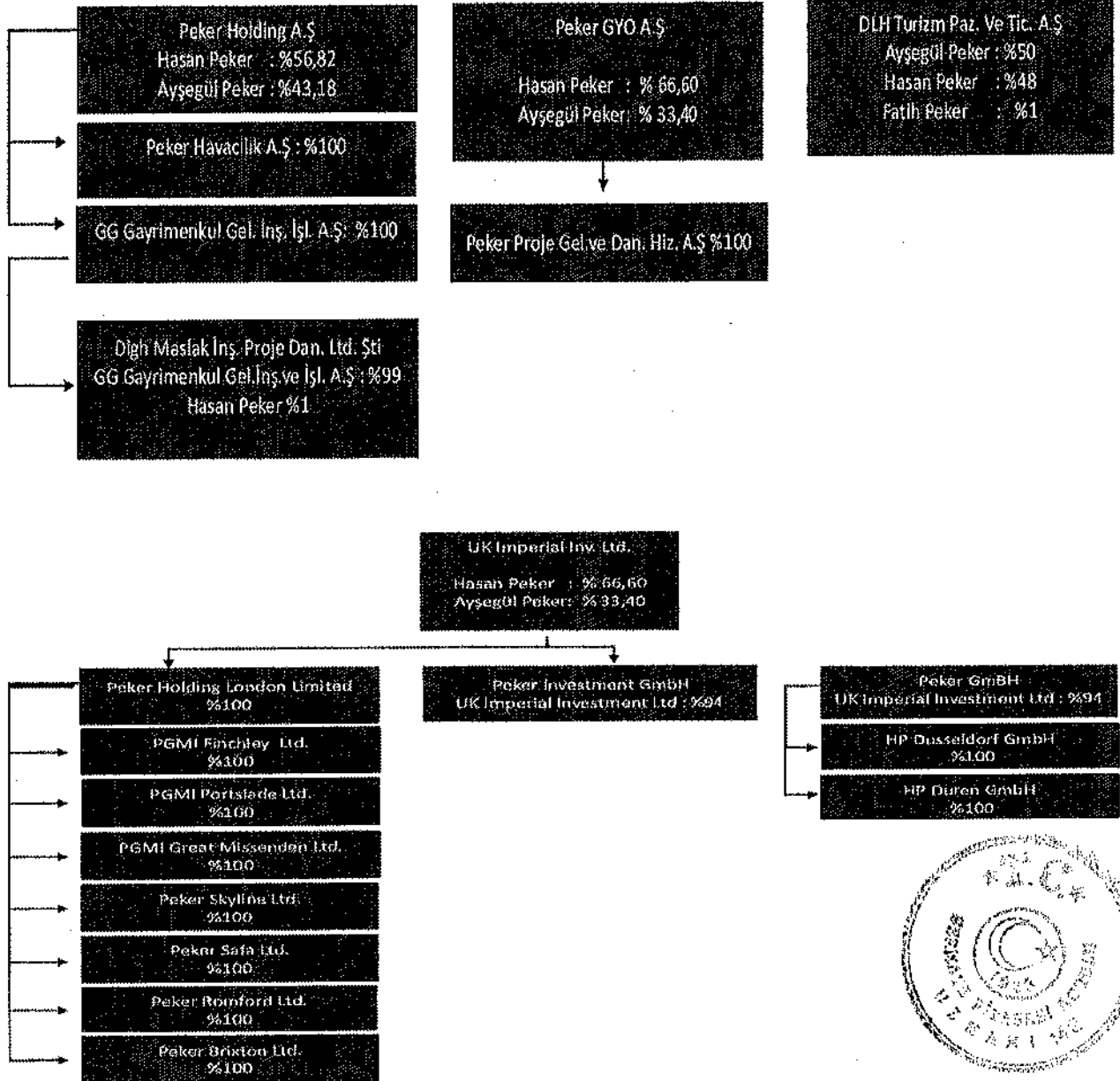
[Handwritten signature]
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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:

Şirketin %100 bağlı ortağı konumunda olan "Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş." dışında grubun diğer şirketleri ile doğrudan yada dolaylı ortaklığı bulunmamaktadır. Ancak Grup bünyesinde yer alan diğer şirketlerin ortakları, aynı zamanda PEKER GYO'nun da ortakları olması nedeniyle ilişkili taraftır.

PEKER Grubunun Türkiye'de ve Yurtdışında Yerleşik Şirketlerine ilişkin şema aşağıda yer almaktadır.



Peker Şirket'ler grubunun gayrimenkul sektöründe gerek yurt içinde gerekse yurtdışında çeşitli yatırımları bulunmaktadır. Almanya'da arsa geliştirme ve bina renovasyon ve kiralama alanlarında faaliyet gösteren aktif 3 adet, İngiltere'de ise gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet gösteren 5 gayrimenkul şirketi ve bu şirketlere sermaye sağlayan bir holding şirketi bulunmaktadır.

Grup bünyesinde ayrıca uçak kiralama hizmeti veren bir havacılık şirketi ile bina ve site yönetim hizmetleri veren bir adet yönetim şirketi bulunmaktadır.

Peker Holding A.Ş.

Grup'un gayrimenkul yatırımları için 2011 yılında Peker Gayrimenkul Yatırım AŞ unvanı ile kurulan şirket, Sultan Makamı sitesinde yer alan bağımsız bölümler ile Ataköy Proje (Nef 22) arsa sahibi konumunda iken, 25.04.2017 tarihinde kısmi bölünme yoluyla söz konusu aktifleri Peker GYO AŞ bünyesine aktarılmıştır. Holding yapısı çerçevesinde; GG Gayrimenkul AŞ (Maslak Proje) ve Peker Havacılık AŞ şirketlerine %100 iştirak etmektedir. Bununla birlikte, Ekim 2017 tarihinde Anthill'deki 27 adet konut ve Alkent'te 1 adet villa Ayşegül Peker tarafından şirkete aynı sermaye olarak konulmuştur. Ayrıca, 27.12.2017 tarihinde Peker Kimya San. ve Tic. AŞ ile birleşmek suretiyle Bomonti Business Center binasında bağımsız bölümlere de sahip hale gelmiştir.

Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.

Şirket'in %100 oranında hissedar olduğu Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'nin sermayesi 100.000 TL olup, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 Ada 1 Parsel, 1127 Ada 2 Parsel, 1127 Ada 3 Parsel, 1139 Ada 3 Parsel, 1139 Ada 4 Parsel ve 1139 Ada 5 Parsellerde bulunan arsaların yaklaşık %95 oranındaki hisselerinin maliki durumundadır. Diğer yandan söz konusu hisseler üzerinde Şirket ortaklarından Hasan Peker'in intifa hakkı bulunmaktadır. Bir başka deyişle, Peker Proje anılan hisselerin kuru mülkiyetine sahiptir.

Peker Proje'nin anılan arsa yatırımı dışında başka bir yatırım veya faaliyeti bulunmamaktadır. Peker Proje arsaların kalan hisselerini de satın almayı, Hasan Peker'e ait olan intifa hakkını devralmayı, 6 parselden oluşan arsaları tevhid ederek tek parsel haline getirmeyi ve ardından yüklenici bir firma ile hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemiyle arsa üzerinde proje geliştirmeyi planlamaktadır.

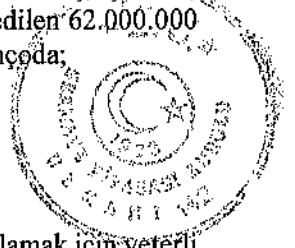
Peker Proje'nin TMS/TFRS'ye göre hazırlanan bağımsız denetimden geçmemiş 30.09.2017 tarihli mali tablolarına göre Peker Proje'nin finansal tablolarındaki önemli tutarlar aşağıdaki gibidir:

Aktif toplamı	: 15.110.615 TL
Kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri	: 21.205.442 TL
Ödenmiş sermaye	: 100.000 TL
Yedekler	: - TL
Birikmiş zararlar	: -6.192.001 TL
Özsermaye	: -6.094.827 TL

Çamlıca arsalarının alış maliyetiyle takip edildiği yatırım amaçlı gayrimenkuller tutarı 13.239.180 TL olmakla birlikte, Adres Değerleme tarafından hazırlanan 24.10.2017 tarihli değerlendirme raporunda söz konusu taşınmazların değeri 62.000.000 TL olarak takdir edilmiştir. Türk Ticaret Kanunu'nun 376. maddesinin 3. fıkrasında "*Şirketin borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran işaretler varsa, yönetim kurulu, aktiflerin hem işletmenin devamlılığı esasına göre hem de muhtemel satış fiyatları üzerinden bir ara bilanço çıkartır. Bu bilançodan aktiflerin, şirket alacaklılarının alacaklarını karşılamaya yetmediğinin anlaşılması hâlinde, yönetim kurulu, bu durumu şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesine bildirir ve şirketin iflasını ister.*" hükmü yer almaktadır. Bu çerçevede; Çamlıca arsalarının muhtemel satış fiyatı olarak Adres Değerleme tarafından takdir edilen 62.000.000 TL esas alınarak çıkarılan bağımsız denetimden geçmemiş 30.09.2017 tarihli ara bilançoda:

Aktif Toplamı	: 63.871.435 TL
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	: 21.205.442 TL
Özsermaye	: 42.665.993 TL'dir.

Söz konusu ara bilançodan Peker Proje'nin aktiflerinin, alacaklıların alacaklarını karşılamak için yeterli olduğu anlaşılmaktadır.



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mahallesi, Şişli Cad.
Yeni Yol Sk. No: 11-G Şişli - İSTANBUL
Tel: 444 44 98
Etiler V.D.726 226 6040

[Handwritten signature]

46

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Gayrimenkul Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

UK Imperial Investment Ltd.

Şirketin yurtdışı yatırımlarının ana şirketi olarak Hasan Peker ve Ayşegül Peker ortaklığında kurulmuştur. Şirket, 25 Eylül 2017 tarihinde Peker Holding London Ltd. hisselerinin tümünü 53.000.000 GBP'a ve Peker Investment GMBH ve Peker GMBH hisselerinin %94'ünü 23.500 Avro'ya satın almıştır.

Peker Holding London Limited

Peker Holding London Limited, İngiltere'de kurulu bir şirket olup, sermayesi 60.000.000 GBP'dir. Peker Holding London Limited yine İngiltere'de kurulu olan ve gayrimenkul yatırımları yapan şirketlere iştirak etmek şeklinde faaliyet göstermektedir. Peker Holding London Limited'in iştirakleri dışında direkt bir yatırımı veya faaliyeti bulunmamaktadır. Bu çerçevede Peker Holding London Limited, Şirket'in yine İngiltere'de kurulu olan ve gayrimenkullere yatırım yapan diğer şirketlere dolaylı olarak iştirak etmesini ve bu iştirak yatırımlarının kontrol ve koordine edilmesini sağlamaktadır.

Peker Holding London Limited'in iştirak ettiği şirketler aşağıdaki gibidir.

S.No	Şirket Unvanı	Sermayesi (GBP)	Peker Holding London Limited'in Sermayedeki Payı
1	PGMI Finchley Ltd.	100	100%
2	PGMI Portslade Ltd.	100	100%
3	PGMI Great Missenden Ltd.	100	100%
4	Peker Skyline Ltd.	100	100%
5	Peker Romford Ltd.	100	100%
6	Peker Brixton Ltd.	100	100%
7	Peker Safa Ltd.	100	100%

Peker Holding London Limited'in iştirakleri ile ilgili açıklamalar aşağıdaki gibidir:

- PGMI Finchley Ltd. : Finchley bünyesinde 1 adet arsa bulundurmaktadır. Arsa üzerinde 8 müstakil ev, 17 daire (3 binadan oluşan), 1 ofis ve 1 dükkandan oluşacak bir proje yapılması planlanmaktadır.
- PGMI Portslade Ltd. : Portslade bünyesinde 1 adet arsa bulundurmakta olup üzerinde 31 daire, 19 ev, 1 ofis olmak üzere proje geliştirilmesi planlanmaktadır.
- PGMI Great Missenden Ltd. : Great Missenden bünyesinde 1 adet arsa 1 bina bulundurmakta olup, 36 müstakil ev, 11 daire, 1 dükkandan oluşan proje yapılması planlanmaktadır.
- Peker Skyline Ltd. : Skyline bünyesinde 1 adet arsa bulundurmakta olup ön imar izni alınmıştır. Arsa üzerinde 100 adet daire ve 14 müstakil konut olmak üzere projelendirme yapılmıştır.
- Peker Safa Ltd. : Peker Safa bünyesinde 1 adet bina bulunmakta olup, restore edilerek yeniden projelendirilmesi planlanmaktadır.
- Peker Romford Ltd. : Henüz herhangi bir faaliyeti bulunmamaktadır.
- Peker Brixton Ltd. : Henüz herhangi bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Peker Investment GmbH

Şirket ortaklarının (Hasan Peker ve Ayşegül Peker) sahip oldukları UK Imperial Investment Ltd'nin %94 oranında hissedar olduğu Peker Investment GmbH, Almanya'da kurulu bir şirket olup, sermayesi 25.000 EUR'dir. Peker Investment GmbH bünyesinde 1 adet arsa bulundurmakta olup üzerinde 19 adet daire, 3 dükkân ve 38 arabalık otopark projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cunha Bulvarı, Silağsör Cad.
Yenişehir Sk. No: 8/1-3 Şişli - İSTANBUL
Tel: 444 44 98
Şişli V.D. 726 029 0040

47



Genel Müdürlüğü
Menkul Değerler A.Ş.

Peker GmbH

Şirket ortaklarının (Hasan Peker ve Ayşegül Peker) sahip oldukları UK Imperial Investment Ltd'nin %94 oranında hissedar olduğu Peker GmbH, Almanya'da kurulu bir şirket olup, sermayesi 25.000 EUR'dir. Peker GmbH bünyesinde 1 adet arsa ve Dormagen'de 93 adet daire ve 11 ticari üniteden oluşan binalar bulunmaktadır. Binalar onarım ve renovasyona tabi tutulmuş, süreç tamamlanmıştır ve kiralama yapılmaktadır.

Peker GmbH bünyesinde bulunan Dusseldorf arsa için otel ve iş merkezi projesi mevcuttur. Arsa üzerinde otel ve iş merkezinin yapılması ile ilgili imar izni alınmıştır.

Peker GmbH yine Almanya'da kurulu olan ve gayrimenkul yatırımları yapan iki şirkete iştirak etmiş durumdadır. Peker GmbH'nin iştirak ettiği şirketler aşağıdaki gibidir.

S.No	Şirket Unvanı	Sermayesi (GBP)	Peker GmbH'nin Sermayedeki Payı
1	HP Dusseldorf GmbH	12.500	100%
2	HP Duren GmbH	12.500	100%

Peker GmbH'nin iştirakleri ile ilgili açıklamalar aşağıdaki gibidir:

HP Dusseldorf GmbH : Henüz herhangi bir faaliyeti bulunmamaktadır.

HP Duren GmbH : Bünyesinde 77 daire 2 ticari ünite ve 2 adet otoparktan oluşan bir bina mevcuttur. Onarım ve Renovasyon büyük ölçüde tamamlanmış olup, kiralama yapılmaktadır.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in %100 oranında hissedar olduğu Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. (Peker Proje) sermayesi 100.000 TL'dir.

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

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

Şirketin maddi duran varlıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	25 Nisan 2017	Yabancı para	İştirak satış etkisi (Not 26)	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017	Dönem	Yabancı para	İştirak satış etkisi (Not 26)	30 Eylül 2017	30 Eylül 2017
	itibarıyla	Girişler	çevirim farkı	itibarıyla	itibarıyla	amortismanı	çevirim farkı	amortismanı	itibarıyla	itibarıyla
Cihazlar	11.358	-	2.382	-13.740	-	-	-	-	-	-
Taahhütler	1.118.611	-	16.980	-1.135.591	-	-29.421	-144.280	11.346	162.355	-
Demirbaşlar	650.270	-	7.435	-653.528	4.177	-14.300	-2.373	3.456	9.632	3.585
Toplam	1.780.239	-	26.797	-1.802.859	4.177	-43.721	-146.653	14.802	171.987	-3.585

Sahip Olunan Stoklar/Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

Cinsi	Edinildiği Yıl	m2	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Ataköy Nef 22 Projesi	2017/Nisan	19.218	Ataköy / İstanbul	480.968.075	Stok	-	-	-
SultanMakamı Konutları	2017/Nisan	1.855	Çengelköy/ İstanbul	38.477.537	Stok	Hasan Peker (*)	Ocak 2018- Ocak 2019	420.000
Çamlıca Arsa	2017/Nisan	10.085	Çamlıca/ İstanbul	13.239.180	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-

(*) Sultanmakamı konutlarında Şirket 3 adet bağımsız bölümün tam maliki, kalan 10 bağımsız bölümlerde değişik hisselerle sahip olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölümün maliki konumundadır. Söz konusu bağımsız bölümlerden 2 adeti Şirket ortaklarından Hasan Peker'e kiralanmıştır.

Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler

Cinsi	Edinileceği Yıl	m2	Mevkii	Yapılan Ödemeler (Euro)	Yapılacak Ödemeler (Euro)	Kullanım Amacı
Bina	2017/Aralık	4.038	Heinsberg/ Almanya	1.100.000	1.700.000 (*)	Kiralama

(*) İlgili binanın renovasyon çalışmaları kapsamında harcanması öngörülen tahmini tutardır.

9.2. İhraççının Stoklar/Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

İhraççının maddi duran varlıkları, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ve stoklarının kullanımını etkileyecek çevre mevzuatının öngördüğü bir yükümlülük bulunmadığından Şirket tarafından ÇED raporu hazırlanmamıştır.

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

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

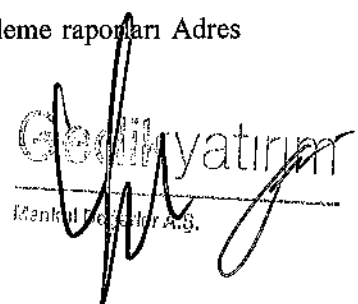
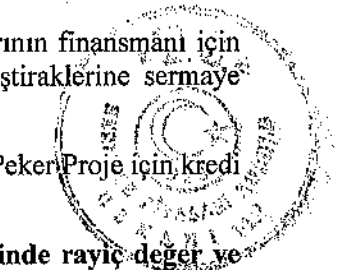
Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlama- nın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	İpotek Tutarı	Veriliş Tarihi	Tutarı
Ataköy - Nef 22 Arsa	İpotek	Odeabank A.Ş.	Ataköy Nef-22 Proje Finansmanı Ataköy Nef-22 Proje Finansmanı Yurtdışı Proje Finansmanı (*) Yurtdışı Proje Refinansmanı (*) Yurtdışı Proje Finansmanı (*) Yurtdışı Proje Finansmanı (*) Genel İşletme Sermayesi İhtiyacı	310.000.000 ₺	20.07.2017	\$ 3.209.012,65 € 3.157.894,77 \$ 457.712,19 54.487.369,98 ₺ 43.500.000,00 ₺ 12.916.666,65 ₺ 4.751.735,95 ₺
Nef Ataköy Proje 17 Adet Bağımsız Bölüm	İpotek	QNB Finansbank A.Ş.	Genel İşletme Sermayesi İhtiyacı Genel İşletme Sermayesi İhtiyacı Yurtdışı Proje Refinansmanı (*)	40.060.000 ₺	24.08.2017	1.036.769,63 ₺ 12.000.000,00 ₺ 6.500.000,00 ₺
Nef Ataköy Proje 21 Adet Bağımsız Bölüm	İpotek (**)	T. Halk Bankası A.Ş.		43.040.000 ₺	03.08.2017	-
Sultan Mamarı B29-1 ve B29/2 Bağımsız Bölüm	İpotek	T. İş Bankası A.Ş.	Yurtdışı Proje Finansmanı (*)	23.600.000 ₺	28.06.2017	€ 3.200.000,00
Sultan Mamarı C4/3 nolu Bağımsız Bölüm	İpotek	Fibabanka A.Ş.	Genel İşletme Sermayesi İhtiyacı	12.600.000 ₺	06.07.2017	3.684.820,70 ₺

(*) Şirket aktifinden çıkarılan iştiraklerinin yurtdışındaki gayrimenkul yatırımlarının finansmanı için iştirak satışı öncesi kullanılmış olan krediler olup, ilgili finansman yurtdışı iştiraklerine sermaye ödemesi olarak gönderilmiştir.

(**) T. Halk Bankası A.Ş. lehine verilmiş olan ipotekler Şirket ve bağlı ortaklığı Peker Proje için kredi limiti tahsis edilmesi amacıyla verilmiştir.

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

Şirketin, Ataköy NEF 22, Sultan Makamı Konutları ve Çamlıca Arsa'nın değerlendirme raporları Adres Gayrimenkul Değerleme Şirketi tarafından hazırlanmıştır.



Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	Varlık Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
NEF 22 Projesi (Kat Karşılığı Arsa)	Nisan 2017 (Kismi Bölünme) Nisan 2017	483.477.803	29/11/2017 - OZL201700242	Stok	-
Sultan Makamı Konutları	Nisan 2017 (Kismi Bölünme) Nisan 2017	38.665.221	27/10/2017 - OZL201700241	Stok	-
Çamlıca Arsa	(Kismi Bölünme)	62.000.000	24/10/2017 - OZL2017002450	Yatırım Amaçlı	-

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

	30.09.2017	25.04.2017
	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide
Nakit ve nakit benzerleri	1.317.734	58.878.218
Finansal yatırımlar	-	156.896.676
Ticari alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	25.189.386	1.750.028
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	926.216	970.306
Türev araçlar	-	472.736
Stoklar	480.968.075	623.743.040
Peşin ödenmiş giderler		
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	241.509	1.686.574
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	8.796.523
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	172.571	80.351
Diğer dönen varlıklar	383.272	5.681.510
Toplam dönen varlıklar	509.198.763	858.955.962
Ticari Alacaklar		
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	241.507.124	
Stoklar	38477537	
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	529	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13239180	
Maddi duran varlıklar	592	
Peşin Ödenmiş Giderler	-	
Ertelenmiş vergi varlığı	1507100	
Toplam duran varlıklar	294.732.062	193.323.826
Aktif Toplamı	803.930.825	1.052.279.788

Kısa vadeli borçlanmalar	38.293.255	70.338.565
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	79.736.068	107.410.741
Ticari borçlar		
- İlişkili Taraflara ticari borçlar	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	330.047	3.116.420
Ertelenmiş gelirler	249.881.648	357.293.057
Diğer borçlar		
- İlişkili taraflara diğer borçlar	28.219.460	37.001.474
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	1.013.718
Türev araçlar	-	1.871
Kısa vadeli karşılıklar		
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	133.793	11.584
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	22.336.700	20.468
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	418.930.971	576.207.898
Uzun vadeli yükümlülükler		
Uzun vadeli borçlanmalar	64.009.359	148.692.803
Ticari Borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	127.582
Uzun vadeli karşılıklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	28.292	28.854
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	-	70.048.601
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	64.037.651	218.897.840
Toplam yükümlülükler	482.968.622	795.105.738
Ödenmiş sermaye	30.000.000	17.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu	-2.826	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer kapsamlı Gelirler veya Giderler		
- Yabancı Para Çevirim Farkları	-	6.112.000
Geçmiş yıllar karları	234.062.050	234.062.050
Net dönem karı / (zararı)	56.902.979	-
Toplam özkaynaklar	320.962.203	257.174.050
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	803.930.825	1.052.279.788

Önemli Bilanço Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirketin 25 Nisan 2017 itibarıyla nakit ve nakit benzerleri tutarı 58,8 milyon TL olup 30 Eylül 2017 itibarıyla 1,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Nakit azalışının en büyük sebebi kısa vadeli kredilerin 59.719.983 TL'lik kısmının geri ödenmesinden kaynaklanmaktadır. Şirketin banka mevduatları nakit ihtiyacına bağlı olarak vadesi 3 aydan az tutarlardan oluşmaktadır ve bu mevduatlar için piyasadaki kısa vadeli faiz oranlarına bağlı olarak faiz elde edilmektedir. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirketin 867.303 TL tutarında blokeli mevduatı mevcuttur.

Ticari Alacaklar

Ortaklık'ın 25 Nisan 2017 itibarıyla 1,7 milyon TL olan ticari alacağı, 30 Eylül 2017 itibarıyla 25,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Ticari alacaklardaki artış Nef 22 Projesi Eylül sonu teslimlerine istinaden düzenlenen faturanın KDV bakiyesinden kaynaklanmıştır. Kısa vadeli ticari alacakların

tamamı "ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar" oluşmakta olup, kısa vadeli ticari alacakların 24,3 milyon TL'si ticari alacaklardan, 816 bin TL'si alınan çek ve senetlerden oluşmaktadır.

Stoklar

Ortaklık'ın 25 Nisan 2017 itibariyle 623,7 milyon TL olan stoklar kalemi, 30 Eylül 2017 itibariyle 480,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Ataköy projesi kapsamında, Şirket'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket arasında akdedilen sözleşme ile Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (ASKGP) projesi yapılmaktadır. Satış hasılatı, arsa sahibi Peker ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1438 adet konut ve 125 adet işyeri (25 Nisan 2017: 1438 konut adet ve 125 adet işyeri) bulunmaktadır. Nef tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere (558 adet konut ve 1 adet işyeri) ait arsa payı faturaları Nef'e düzenlenmiştir. 30 Eylül 2017 tarihi itibariyle teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (880 adet konut ve 124 adet işyeri) ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır.

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar

Ortaklık'ın 25 Nisan 2017 itibariyle ilişkili taraflardan ticari alacağı bulunmayıp, bu tutar 30 Eylül 2017 itibariyle 241,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. İlişkili taraflardan ticari alacak tutarı, ortağın sahibi olduğu UK Imperial Investment Limited'e ait olup, Şirketin 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.

İzahname tarihi itibariyle anılan satış işleminden doğan alacakların 47.000 Euro ve 1.157.474 GBP tutarındaki bölümü tahsil edilmiş olup, kalan GBP alacak tutarı ödeme takvimi aşağıda yer almaktadır. Taraflar arasında yapılan ek protokol uyarınca aşağıda belirtilen tutarlara GBP cinsinden 12 Aylık LIBOR faiz oranı nispetinde faiz işletilecektir.

Vade	Tutar (GBP)
31.12.2018	4.142.526
31.12.2019	5.300.000
31.12.2020	5.300.000
31.12.2021	5.300.000
31.12.2022	5.300.000
31.12.2023	5.300.000
31.12.2024	5.300.000
31.12.2025	5.300.000
31.12.2026	5.300.000
31.12.2027	5.300.000
Toplam	51.842.526

Bu işlem nedeniyle Şirketimize borçlu durumda olan UK Imperial Investment Limited'in ana faaliyet konusu Şirketimizden satın aldığı şirketlerin paylarına yatırım yapmaktır. Bu şirketler ise doğrudan veya dolaylı olarak İngiltere ve Almanya'da gayrimenkul yatırımları yapmış olan şirketlerdir. Bu yatırımlardan elde edilecek gelirler, aşağıdan yukarıya doğru temettü olarak ödenmek suretiyle UK Imperial Investment Limited'e aktarılacaktır. UK Imperial Investment Limited'in Şirketimize karşı olan borçlarının söz konusu temettü gelirleri ile ödenmesi planlanmaktadır. Bununla birlikte söz konusu borç üzerinde Hasan Peker'in şahsi kefaleti bulunmaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirketin 25 Nisan 2017 itibariyle 152,2 milyon TL yatırım amaçlı gayrimenkulü olup, 30 Eylül 2017 itibariyle 13,2 milyon TL yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. İlgili azalışın nedeni 25.04.2017 konsolide mali tablolarında yurtdışı bağlı ortaklıktan gelen yurtdışı yatırım amaçlı gayrimenkullerin yukarıda belirtildiği üzere ilgili bağlı ortaklıkların satışı ile birlikte 30.09.2017 konsolide mali tablolarında yer almamasıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller sınıfında Çamlıca Arsa olup, İstanbul

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Meydanı, Balıkesir Cad.
Yeniyol S.1.No:3/1-G.Sis.1-İSTANBUL
Tel:444 4 96
Şişli V.D.72/028/5849

52

Gedikyatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Üsküdar ilçesinde bulunan arsanın intifa hakları Hasan Peker'e ait olup Şirketin bağlı ortaklıklarından Peker Proje, kuru mülkiyet haklarına sahiptir. Şirket, bu arsa için gösterdiği değer kuru mülkiyet hakkına isabet eden değeri ifade etmektedir. Taşınmaz hisseleri üzerinde tesis edilmiş intifa hakkı kalkmadığı sürece Şirket söz konusu arsadan yararlanma hakkına sahip değildir. Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunulan arsa henüz projelendirilmemiştir.

Kısa Vadeli Stoklar

Ortaklık'ın 25 Nisan 2017 itibariyle 623,7 milyon TL olan stoklar kalemi, 30 Eylül 2017 itibariyle 480,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Ataköy projesi kapsamında, Şirket'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket arasında akdedilen sözleşme ile Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (ASKGP) projesi yapılmaktadır. Satış hasılatı, arsa sahibi Peker ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1438 adet konut ve 125 adet işyeri (25 Nisan 2017: 1438 konut adet ve 125 adet işyeri) bulunmaktadır. Nef tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere (558 adet konut ve 1 adet işyeri) ait arsa payı faturaları Nef'e düzenlenmiştir. 30 Eylül 2017 tarihi itibariyle teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (880 adet konut ve 124 adet işyeri) ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır.

Uzun Vadeli Stoklar

Ortaklık'ın 25 Nisan 2017 itibariyle 38,4 milyon TL olan stoklar kalemi, 30 Eylül 2017 itibariyle değişim göstermeyerek 38,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Sultan Makamı Konutları, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 13 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Grup bu 13 bağımsız bölümün 3 tanesinde tek malik olup, kalan 10 bağımsız bölümde muhtelif oranlarda hisse sahibidir. Söz konusu bağımsız bölümlerin satışlarının kısa vadede gerçekleşmeyebileceği değerlendirildiğinden uzun vadeli stoklar olarak sınıflanmıştır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Ortaklık'ın 25 Nisan 2017 itibariyle 70,3 milyon TL olan kısa vadeli yükümlülükleri, 30 Eylül 2017 itibariyle 38,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Gözlemlenen azalışın sebebi borç geri ödemelerinden kaynaklanmaktadır. Kısa vadeli yükümlülükleri banka kredilerinden oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Şirketin 25 Nisan 2017 itibariyle 107,4 milyon TL olan uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları, 30 Eylül 2017 itibariyle 79,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımlarının tamamı banka kredilerinden oluşmaktadır.

Ertelemiş Gelirler

Şirketin 25 Nisan 2017 itibariyle 357,2 milyon TL olan ertelenmiş gelirleri, 30 Eylül 2017 itibariyle 249,8 milyon TL olarak gerçekleştirmiştir. Ertelemiş gelirler, alınan avanslardan oluşmaktadır. Alınan avanslar, Ataköy arsa üzerinde geliştirilen Nef 22 konut/işyeri projesi kapsamında satış vaadi sözleşmeleri yapılmış ve nakit tahsil edilmiş tutarları ifade etmektedir. Nef 22 projesi ile ilgili alınan avanslar, projede bağımsız bölüm teslimlerinin 2018 yılı ilk yarısında tamamlanacağı öngörüldüğü için kısa vadeli olarak sunulmuştur.

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar

Şirketin 25 Nisan 2017 itibariyle 37,0 milyon TL olan ilişkili taraflara diğer borçları, 30 Eylül 2017 itibariyle 28,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. İlişkili taraflara diğer borçların 21,1 milyon TL'si Peker Proje Geliştirme Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'nin Çamlıca arsanın alımı için ilişkili taraflarından aldığı borçtan oluşmaktadır. Kalan 7 milyon TL'si ise Şirketin ortakları Ayşegül Peker ve Hasan Peker'den devraldığı Peker Proje Geliştirme Danışmanlık Hizmetleri A.Ş payları nedeniyle kalan borçlarıdır.

Halka arz için mevcut durumda Şirket tarafından karşılanmış olmakla birlikte ilgili mevzuat uyarınca halka arz eden Şirket hissedarlarında yansıtılması gereken tutarlar Şirketimizin ilişkili taraflara olan borçlarından mahsup edilecektir.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirketin 25 Nisan 2017 itibariyle 20.468 TL olan diğer kısa vadeli yükümlülükleri, 30 Eylül 2017 itibariyle 22.336.700 TL olarak gerçekleştirmiştir. Diğer kısa vadeli yükümlülüklerin 22.330.055 TL'si KDV borçları ve 6.645 TL'si ödenecek vergi ve harçlardan oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Borçlanmalar

Şirketin 25 Nisan 2017 itibariyle 148,6 milyon TL olan uzun vadeli yükümlülüğü, 30 Eylül 2017 itibariyle 64 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Uzun vadeli borçlanmalarda gözlemlenen düşüşün sebebi borç geri ödemelerinden kaynaklanmaktadır Uzun vadeli yükümlülüklerin tamamı banka kredilerinden oluşmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. **İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi: Şirket 25.04.2017 tarihinde Peker Holding A.Ş.'den kısmi bölünme yöntemiyle kurulmuş olduğundan yalnızca 25.04.2017-30.09.2017 dönemine ait faaliyet sonucu bulunmaktadır.**

	30.09.2017 - 25.04.2017 Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide
Gelir Tablosu	
Hasılat	148.963.145
Satışların maliyeti (-)	-142.859.713
Ticari faaliyetlerden brüt kar	6.103.432
Genel yönetim giderleri (-)	-1.697.110
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	6.254.612
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-1.508.416
Esas faaliyet karı	9.152.518
Yatırım faaliyetlerinden gelirler, net	-
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	9.152.518
Finansal gelirler	23.486.642
Finansal giderler (-)	-47.856.027
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	-15.216.867
Vergi gideri	-
- Cari dönem vergi gideri	-
- Ertelemiş vergi geliri / (gideri)	71.121.228
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	55.904.361
Durdurulan faaliyetler	998.618
Net dönem karı / (zararı)	56.902.979
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı	
Dönem karının dağılımı	
Ana ortaklık payları	56.902.979
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-6.114.826
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	-3.533
Vergi etkisi	707
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	-6.112.000
Toplam kapsamlı gelir	50.788.153

Önemli Gelir Tablosu Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Satış Gelirleri

Şirket 25 Nisan-30 Eylül 2017 döneminde 148,9 milyon TL satış geliri elde etmiştir. Satış gelirleri yurtiçi satışlar ve diğer gelirler kalemlerinden oluşmaktadır. Yurtiçi satışlar Ataköy Proje'sinden yapılan gayrimenkul stoklarının satışını ifade etmektedir.

Satışların Maliyeti

Şirketin 25 Nisan – 30 Eylül 2017 döneminde 142,8 milyon TL satışların maliyeti bulunmaktadır. Satışların maliyetinin büyük bölümü , satılan Ataköy NEF 22 arsa paylarından oluşmaktadır.

Genel Yönetim Giderleri

Şirketin genel yönetim giderleri arasında, personel giderleri, kira giderleri, danışmanlık giderleri, seyahat giderleri, vergi, resim ve harçlar, sigorta giderleri, bağış ve yardım giderleri, haberleşme giderleri, motorlu taşıt giderleri, amortisman giderleri ve itfa payları, taşıma giderleri ve diğer giderler bulunmaktadır.

	25 Nisan 2017 - 30 Eylül 2017
Genel Yönetim Giderleri	
Personel giderleri	699.002
Kira giderleri	304.049
Danışmanlık giderleri	228.908
Seyahat giderleri	169.566
Vergi, resim ve harçlar	28.219
Sigorta giderleri	21.314
Enerji giderleri	10.032
Bağış ve yardım giderleri	3.943
Haberleşme giderleri	1.553
Motorlu taşıt giderleri	2.080
Amortisman giderleri ve itfa payları	452
Taşıma Giderleri	179
Diğer	227.813
Toplam	1.697.110

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Şirketin esas faaliyetlerinden diğer gelirleri, faaliyetlerinden kaynaklanan kur farkı gelirleri ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. Kur farklı gelirleri döviz cinsinden finansal yatırımlar ile Şirket'in UK Imperial Investment Limited'ten olan GBP cinsinden alacaklarının değerlemesinden kaynaklanmaktadır.

	25.Nisan 2017 - 30 Eylül 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	
Kur farkı gelirleri	6.064.370
Diğer	190.242
Toplam	6.254.612

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Şirketin esas faaliyetlerinden diğer giderleri, faaliyetlerinden kaynaklanan kambiyo zararlarından oluşmaktadır.

	25.Nisan 2017 - 30 Eylül 2017
Esas faaliyetlerden diğer giderler	

Kambiyo zararı	1.508.416
Toplam	1.508.416

Finansman Gelirleri

Ortaklık'ın finansman gelirleri, kur farkı gelirleri, yatırım fonları gerçeğe uygun değer farkı, faiz gelirleri ve forward işlemleri gerçeğe uygun değer farkından oluşmaktadır.

	25.Nisan 2017 - 30 Eylül 2017
Finansal gelirler	Eylül 2017
Kur farkı gelirleri	22.174.860
Yatırım fonları gerçeğe uygun değer farkı	640.159
Faiz gelirleri	547.443
Forward işlemleri gerçeğe uygun değer farkı	124.180
Toplam	23.486.642

Finansman Giderleri

Ortaklık'ın finansman giderleri, kur farkı giderleri, faiz giderleri ve banka komisyon giderlerinden oluşmaktadır.

	25.Nisan 2017 - 30 Eylül 2017
Finansal giderler	Eylül 2017
Kur farkı giderleri	41.218.007
Faiz giderleri	6.627.284
Banka komisyon giderleri	10.736
Toplam	47.856.027

Ertelenmiş Vergi Geliri

Şirketin ertelenmiş vergi geliri, faaliyetlerine ilişkin vergi gelir/giderlerin oluşmaktadır. 25 Nisan-30 Eylül 2017 döneminde Şirket'in 71,1 milyon TL ertelenmiş vergi geliri bulunmaktadır.

Net Dönem Karı/Zararı

Şirketin 25 Nisan-30 Eylül 2017 döneminde 56,9 milyon TL net karı bulunmaktadır.

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

Şirket bünyesinde yer alan Nef22 projesinde inşaatı tamamlanan bağımsız bölümlerin Eylül ayı sonunda teslimatı yapılmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere ait arsa payları Şirket tarafından Nef'e fatura edilmiştir. Bu kapsamda düzenlenen faturalar nedeniyle, 148,9 milyon TL satış geliri elde etmiştir.

Şirket, GYO'ya dönüşüm ve yapılanma amacıyla 25 Eylül 2017 tarihinde almış olduğu karar çerçevesinde yurtdışında faaliyet gösteren bağlı ortaklık yatırımlarını sona erdirmeye karar vermiştir. Şirket, 2017 yılı Eylül ayı içinde ilgili işletmelerdeki hisselerini ve varlıklarını ilişkili taraflara satış yoluyla elden çıkarmıştır.

Şirket, durdurulan faaliyet kapsamındaki yatırım faaliyetlerini elden çıkarıldığı hesap döneminde hazırlanan bireysel kapsamlı gelir tablosunda "Durdurulan faaliyetler" olarak ayrı gösterilmektedir.

Şirket'in durdurulan faaliyetler kapsamında değerlendirilen ve GYO yapısı içinde yer almayacak 2017 yılı içinde satılan bağlı ortaklıklar, faaliyet sektörleri, lokasyonları aşağıdaki gibidir:



İşletme adı	Sektör	Lokasyon	Faaliyet durumu
Peker Holding London Ltd.	Gayrimenkul / proje geliştirme	İngiltere	Yatırım aşamasında
PGMI Portslade Ltd.	Gayrimenkul / proje geliştirme	İngiltere	Yatırım aşamasında
PGMI great Missenden Ltd.	Gayrimenkul / proje geliştirme	İngiltere	Yatırım aşamasında
Peker Skyline Ltd.	Gayrimenkul / proje geliştirme	İngiltere	Yatırım aşamasında
Peker Romford Ltd.	Gayrimenkul / proje geliştirme	İngiltere	Yatırım aşamasında
Peker Brixton Ltd.	Gayrimenkul / proje geliştirme	İngiltere	Yatırım aşamasında
Peker Safa Ltd.	Gayrimenkul / proje geliştirme	İngiltere	Yatırım aşamasında
Peker Investment GmbH	Gayrimenkul / proje geliştirme	Almanya	Yatırım aşamasında
Peker GmbH	Gayrimenkul / proje geliştirme	Almanya	Yatırım aşamasında
HP Dusseldorf GmbH	Gayrimenkul / proje geliştirme	Almanya	Yatırım aşamasında
HP Duren GmbH	Gayrimenkul / proje geliştirme	Almanya	Yatırım aşamasında
PGMI Finchley Ltd.	Gayrimenkul / proje geliştirme	İngiltere	Yatırım aşamasında

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

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

10.3. İhraççının borçluluk durumu

30.09.2017 Tarihli Konsolide Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	418.930.971
Garantili	
Teminatlı	
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	64.037.651
Garantili	
Teminatlı	
Garantisiz/Teminatsız	
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	482.968.622
Özkaynaklar	320.962.203
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	30.000.000
Yasal yedekler	
Diğer yedekler	
TOPLAM KAYNAKLAR	803.930.825

Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	1.309.763
B. Nakit Benzerleri	7.971
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	1.317.734
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	38.293.255
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımı	79.736.068
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	118.029.323
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	116.711.589
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	64.009.359
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	64.009.359
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	180.720.948

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
 Menkul Değerler A.Ş.

Ortaklık'ın konsolide mali tablolarına göre, 30 Eylül 2017 itibariyle 418.930.971 TL kısa vadeli ve 64.037.651 TL uzun vadeli olmak üzere toplam 482.968.622 TL yükümlülüğü bulunmaktadır. Toplam kısa ve uzun vadeli finansal borçları 182.038.682 TL olup, tamamı banka kredilerinden oluşmaktadır. Ortaklık'ın kısa vadeli yükümlülükleri içerisinde 249.881.648 TL ertelenmiş geliri bulunmaktadır. Kısa vadeli ertelenmiş gelirleri alınan avanslardan oluşmaktadır. Alınan avanslar, Ataköy arsa üzerinde geliştirilen Nef 22 konut/işyeri projesi kapsamında satış vaadi sözleşmeleri yapılmış ve nakit tahsil edilmiş tutarları ifade etmektedir.

30.09.2017 Tarihli Solo Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	397.753.821
Garantili	
Teminatlı	
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	64.009.359
Garantili	
Teminatlı	
Garantisiz/Teminatsız	
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	461.763.180
Özkaynaklar	367.057.029
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	30.000.000
Yasal yedekler	
Diğer yedekler	
TOPLAM KAYNAKLAR	828.820.209

Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	1.295.466
B. Nakit Benzerleri	7.971
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	1.303.437
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	38.293.255
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	79.736.068
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	118.029.323
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	116.725.886
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	64.009.359
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	64.009.359
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	180.735.245

Ortaklık'ın solo mali tablolarına göre, 30 Eylül 2017 tarihi itibariyle 397.753.821 TL kısa vadeli ve 64.009.359 TL uzun vadeli olmak üzere toplam 461.763.180 TL yükümlülüğü bulunmaktadır.

İzahname tarihi itibariyle Şirketin borçluluk durumunda önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirketin 30 Eylül 2017 itibariyle fon kaynakları aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Fon Kaynakları (TL) Konsolide 30 Eylül 2017 tarihi itibariyle	Tutar (TL)
Kısa vadeli borçlanmalar	38.293.255
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	79.736.068



58

Ticari borçlar	330.047
Diğer borçlar	28.219.460
Ertelenmiş gelirler	249.881.648
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	22.336.700
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	133.793
Kısa Vadeli Fon Kaynağı Toplamı	418.930.971

Uzun Vadeli Fon Kaynakları (TL) Konsolide	Tutar (TL)
30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla	
Uzun vadeli borçlanmalar	64.009.359
Çalışanlara Sağlanan Faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	28.292
Uzun Vadeli Fon Kaynağı Toplamı	64.037.651

Oran Analizi-Konsolide	Tutar (TL)
30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla	
Kısa Vadeli Yükümlülükler	418.930.971
Uzun Vadeli Yükümlülükler	64.037.651
Özkaynak	320.962.203
Kısa Vadeli Yükümlülükler/Pasif	52,11%
Uzun Vadeli Yükümlülükler/Pasif	7,97%
Özkaynak/Pasif	39,92%
Net Dönem Karı/Pasif	7,08%

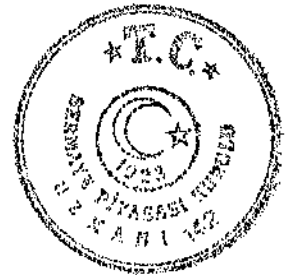
Şirket'in fon kaynaklarının içinde en büyük kalemi 249.881.648 TL tutarındaki ertelenmiş gelirler oluşturmaktadır. Bu tutar Ataköy NEF 22 projesinde satış vaadi sözleşmeleri kapsamında alıcılardan nakit tahsil edilmiş avans ödemelerinden oluşmaktadır. Söz konusu avans ödemelerinin satışa konu bağımsız bölümlerin alıcılara teslimi ile kapanması beklenmekte olup Şirket bünyesinden bir nakit çıkışına sebep olması beklenmemektedir.

Şirket'in fon kaynaklarının içinde ikinci büyük kalemi toplam 182.038.682 TL tutarındaki finansal borçlanmalar oluşturmaktadır. Bunun 38.293.255 TL'si kısa vadeli borçlanmalar, 79.736.068 TL'si uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları ve 64.009.359 TL'si uzun vadeli borçlanmalardan oluşmaktadır. Finansal borçlanmaların yaklaşık %22'si döviz cinsinden olup, kalan %78'i TL cinsindedir.

Şirketin fon kaynakları içinde önem arz eden diğer iki kalem ise 28.219.460 TL tutarındaki diğer borçlar ve 22.336.700 TL tutarındaki diğer kısa vadeli yükümlülüklerdir. Bunlardan diğer borçlar tutarı Şirket'in ilişkili taraflarına olan borçlarından oluşmakta iken, diğer kısa vadeli yükümlülükler ise ödenecek katma değer vergisi yükümlülükleridir.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Nakit Akış Tablosu (25.04.2017 - 30.09.2017)	TL
Dönem Kar Zararı	56.902.979
Nakit olmayan kalemler için dönem kar zararı düzeltmeleri	-75.876.818
İşletme faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) nakit	8.267.678
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit girişleri (A)	-10.706.161
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit çıkışları (B)	11.867.785
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit girişleri (C)	-18.048.538
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C)	-16.886.914
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri (D)	17.337.345
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	450.431



[Handwritten signature]

59
[Handwritten signature]

- Şirket 25.04.2017 - 30.09.2017 döneminde 56.902.979 TL dönem karı elde etmiştir.
- Dönem karına etki etmekle birlikte nakit akışına neden olmayan kalemler için yapılan düzeltme tutarı ise -75.876.818 TL'dir. Bu tutarın büyük kısmı iptal edilen vergi karşılığı nedeniyle yapılan düzeltmeden kaynaklanmaktadır.
- Şirket'in işletme faaliyetlerinden sağladığı net nakit akışı, ticari ve diğer alacaklardaki değişimlerden kaynaklanan nakit çıkışlarına karşılık, stoklardaki 142.774.965 TL tutarındaki azalma sayesinde nette 8.267.678 TL olmuştur.
- Dönem kar zararı, nakit olmayan kalemler için dönem kar zararı düzeltmeleri ve işletme faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) nakit hareketlerinin toplamda işletme faaliyetlerinden 10.706.161 TL tutarında bir nakit çıkışı meydana getirmiştir.
- Yatırım faaliyetlerinden 11.867.785 TL nakit girişi olmuştur. Bu tutarın büyük kısmı ilişkili taraflara olan borçların artmasından kaynaklanmıştır.
- Finansman faaliyetleri ise nette 18.048.538 TL nakit çıkışına neden olmuştur. Bloke mevduattaki azalma ve borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri olmuşsa da, borç faiz ve anapara ödemelerinden kaynaklanan nakit çıkışları daha fazla olmuştur.
- İşletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinden oluşan nakit hareketleri toplamda 16.886.914 TL nakit çıkışı meydana getirmiş, böylece dönem başında 17.337.345 TL olan nakit ve nakit benzerleri dönem sonunda 450.431 TL'ye düşmüştür.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin içinde en büyük kalem olan 249.881.648 TL tutarındaki ertelenmiş gelirler oluşturmaktadır. Bu tutar Ataköy NEF 22 projesinde satış vaadi sözleşmeleri kapsamında alıcılardan nakit tahsil edilmiş avans ödemelerinden oluşmaktadır. Söz konusu avans ödemelerinin satışa konu bağımsız bölümlerin alıcılara teslimi ile kapanması beklenmekte olup Şirket bünyesinden bir nakit çıkışına sebep olması beklenmemektedir.

Şirket'in 30.09.2017 tarihi itibarıyla kısa vadeli borçlanmaları ve uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarının toplamı 118.029.323 TL'dir. Bir yıl içinde bu tutarın nakden ödenmesi gerekmektedir. Şirket'in 30.09.2017 tarihi itibarıyla sahip olduğu nakit ve benzerleri tutarı 1.317.734 TL olup bu nakit çıkışını karşılamak için yeterli değildir. Buna karşılık 30.09.2017 itibarıyla yine Ataköy NEF 22 projesinde yapılmış olan sözleşmeler uyarınca alıcılardan alınmış 141.087.614 TL tutarında teminat senedi bulunmaktadır. Bu senetlerin tahsiline bağlı olarak elde edilecek nakit akışının, kısa vadeli borçlanmaları ve uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarını karşılamak için yeterli olacağı düşünülmektedir.

Ataköy NEF 22 projesinde henüz satış vaadi yapılmamış olan 141 adet bağımsız bölümün satışları devam etmekte olup, Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 18.01.2018 tarih ve OZL2017-00242 Revize sayılı değerlendirme raporunda henüz ön satış yapılmamış olan bu bağımsız bölümlerin satış değeri 243.418.869 TL olarak hesaplanmıştır. İlgili sözleşme uyarınca bu bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek hasılatın %50'si Şirket'e ödenecek olup, bu gelir potansiyeli de dikkate alındığında Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılayacak durumda olduğu ve ilave bir borçlanma ihtiyacı bulunmadığı değerlendirilmektedir.

11.4. İşletme sermayesi beyanı

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

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi

Şirket'in ve %100 oranında iştirak ettiği Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'nin kullanmış olduğu kredilere dair finans kurumları ile imzalamış olduğu kredi sözleşmeleri bu tür genel kredi sözleşmelerinin tipik hükümlerini içermekte olup, belirli koşullarda sözleşmenin tek tarafı feshi, borcun muaccel hale gelmesi, kredi limitlerinin kısmen veya tamamen iptal edilmesi gibi müeyyideler öngörmektedir.



[Handwritten signatures]

Şirket'in ve %100 oranında iştirak ettiği Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'nin finansal kuruluşlar ile akdettiği sözleşmeler hakkında detaylı bilgiler Hukukçu Raporu'nda yer almaktadır.

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

18.12.2017 tarihinde Almanya'nın Heinsberg şehrinde, Oberbruch Tapu Kütüğüne (3.171 ila 3.218 (dahil) sayfa no) kayıtlı, Ada No:2 ve Parsel No:247'de konumlu 48 dairelik bir binanın toplam 1.110.000 Euro'ya satın alınmış ve satış bedeli ödenmiş olup, gayrimenkulün devir işlemleri devam etmektedir. Söz konusu binanın renovasyondan geçirilerek kiraya verilmesi planlanmakta olup, renovasyon maliyetininin Şirket'in devam eden Ataköy NEF 22 projesinden elde etmekte olduğu nakit girişleri ile finanse edilmesi planlanmaktadır.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Şirketin performansını etkileyen başlıca etmenler içerisinde küresel ve Türkiye finansal piyasalardaki koşullar, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular bulunmaktadır. Diğer taraftan sektörün finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatına yönelik eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar; imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Ortaklık gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir, gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.

Bahsi geçen risk faktörlerinin yanı sıra, Şirket, sektör ve bölgedeki trendleri yakından takip edip, yatırım kararlarını öngörülen talepler doğrultusunda şekillendirmektedir.

13.2. 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.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

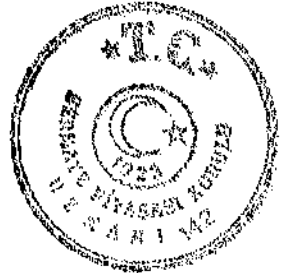
Yoktur.

14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.



[Handwritten signatures]

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

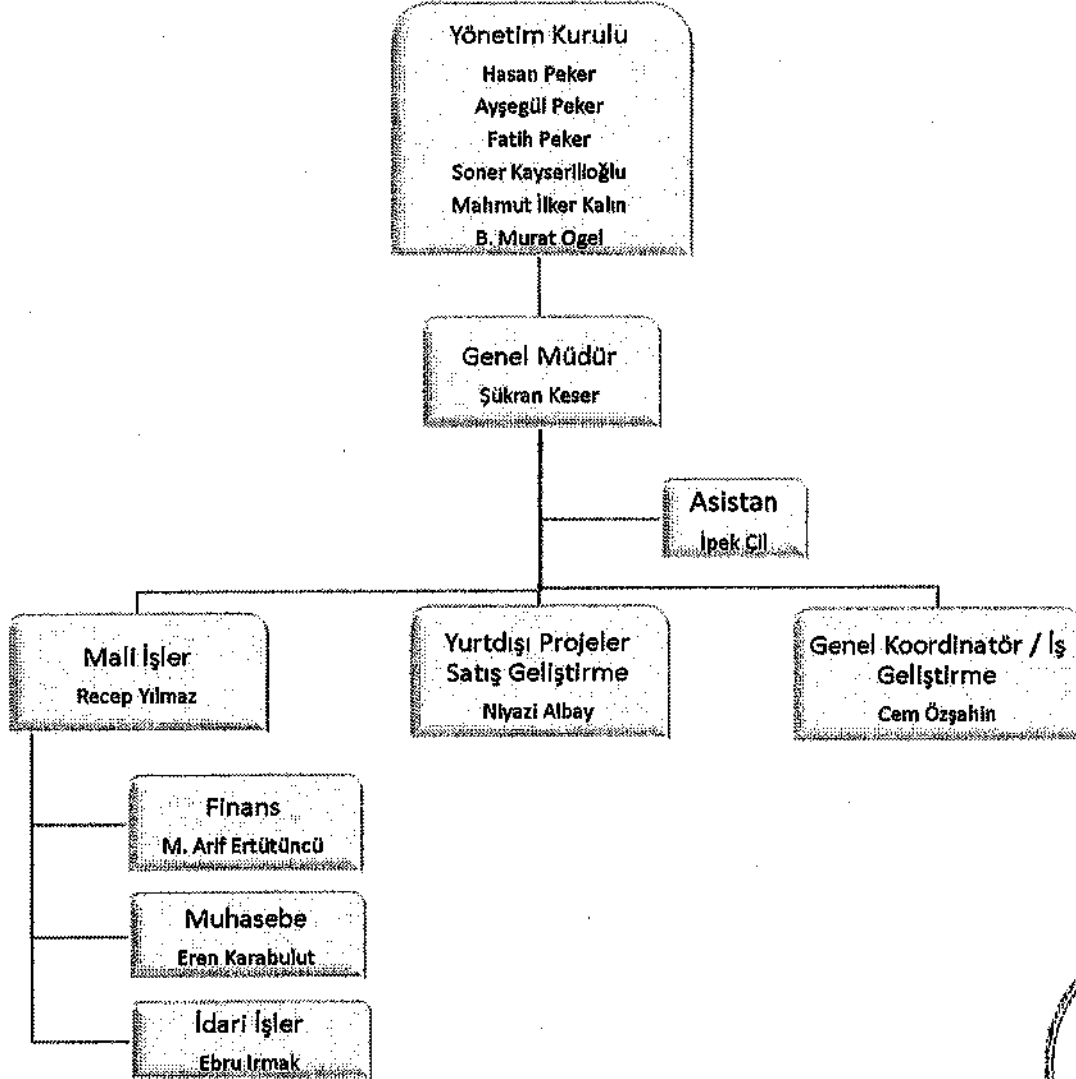
Yoktur.

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

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı (İcracı Üye)	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl/2 yıl 8 ay	19.980.000	66,6



Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Üye)	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	3 yıl/2 yıl 8 ay	10.020.000	33,4
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan Üye)	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl/2 yıl 8 ay	Yoktur	Yoktur
Murat Ögel	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan Üye)	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL	Görevi Yoktur	3 yıl/2 yıl 8 ay	Yoktur	Yoktur
Soner Kayserilioğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl/2 yıl 8 ay	Yoktur	Yoktur
İlker Mahmut Kalın	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl/2 yıl 8 ay	Yoktur	Yoktur

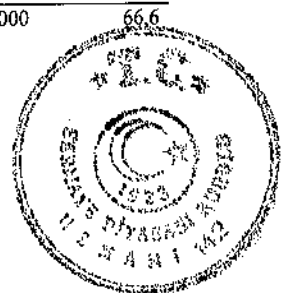
15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

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

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

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

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	İhraççı dışında yürüttükleri önemli faaliyetler	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	Peker Holding A.Ş., Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş., Peker Holding London Limited, HP Dusseldorf GmbH, HP Duren GmbH, PGMI Finchley Ltd., PGMI Portslade Ltd., PGMI Great Missenden Ltd., Peker Skyline Ltd., Peker Romford Ltd., Peker Brixton Ltd., Peker Safa Ltd., Peker Margate Ltd şirketlerinin yönetim kurulu başkanı.	19.980.000	66,6
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	Peker Holding A.Ş., DLH Turizm Paz. ve Tic. A.Ş., Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş., GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş. Trakya İletim Radyo Televizyon Yayıncılık A.Ş., Peker Havacılık A.Ş. şirketlerinin yönetim kurulu üyesi.	10.020.000	33,4



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad.
Yeni Yol Sk. No: 8/1-G Şişli - İSTANBUL
Tel: 44 44 98
Şişli / D. 726 026 5640

(Handwritten signatures)

(Handwritten signature)
Genel Yönetim
Menkul Değerler A.Ş.

15.3. İhraçcının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Hasan PEKER - Yönetim Kurulu Başkanı

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

Ayşegül PEKER - Yönetim Kurulu Üyesi

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

Fatih PEKER - Yönetim Kurulu Üyesi

2014 yılında Koç Üniversitesi Ekonomi bölümünden mezun olan Fatih PEKER, gayrimenkul geliştirme ve turizm alanında faaliyet gösteren şirketlerde yönetim kurulu üyeliği görevini yürütmeye devam etmektedir.

Murat ÖGEL - Yönetim Kurulu Üyesi

Bilkent Üniversitesi Ekonomi bölümü lisans programını ve Koç Üniversitesi İşletme Yüksek Lisans programını tamamlamış olan Murat ÖGEL 20 yıla aşkın profesyonel iş hayatı süresince aracı kurumlar, portföy yönetimi şirketleri ve holding şirketleri bünyelerinde çalışmış, mali grup koordinatörü, genel müdür ve yönetim kurulu üyeliği gibi üst düzey görevlerde bulunmuştur.

İlker Mahmut KALIN - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü ve Milano SDA Bocconi School Of Management bölümü mezunu olan İlker Mahmut Kalın, Sermaye Piyasası Kurulu'nda uzman olarak görev yaptıktan sonra farklı firmalarda genel müdür ve üst düzey yönetici olarak görev almıştır.

Soner KAYSERİLİOĞLU - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Şükran KESER - Genel Müdür

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

Cem ÖZŞAHİN - Genel Koordinatör

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



Recep YILMAZ – Mali İşler Direktörü

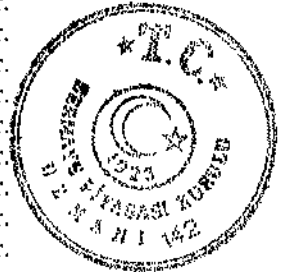
İstanbul Üniversitesi İngilizce İktisat Bölümünden 2002 yılında mezun olan Recep YILMAZ, Dış Ticaret Vergi Dairesi Başkanlığı'nda memur ve BDO Denet Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.'de Denetim Yöneticisi olarak görev yaptıktan sonra farklı sektörlerden firmalarda iç denetim, muhasebe ve finans bölümlerinde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

Mustafa Arif ERTÜTÜNCÜ - Finans Müdürü

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

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

Yönetim Kurulu Üyeleri İle Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel	Son Beş Yılda Yönetim Ve Denetim Kurullarında Bulunduğu Veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
Hasan Peker	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	66,6%	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Holding A.Ş.	66%	Ediyor.
Hasan Peker	DLH Turizm Paz. Ve Tic A.Ş.	50%	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Proje Gel.Ve Dan. Hiz.A.Ş.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Havacılık A.Ş.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Trakya İletim Radyo Ve Tv Yayıncılık A.Ş.	1%	Ediyor.
Hasan Peker	Digh Maslak İnşaat Proje Dan. Ltd.Şti.	1%	Ediyor.
Hasan Peker	GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşl. A.Ş.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Investpek Ltd	100%	Ediyor.
Hasan Peker	PBF Investment Ltd	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Holding London Ltd	-	Ediyor.
Hasan Peker	UK Imperial Investment Ltd	66,6%	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Margete Ltd	100%	Ediyor.
Hasan Peker	Peker GMBH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Investment GMBH	-	Ediyor.
Hasan Peker	HP Dusseldorf GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	HP Duren GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	PGMI Finchley td.	-	Ediyor.
Hasan Peker	PGMI Portslade Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	PGMI Great Missenden Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Skyline Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Romford Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Brixton Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Safa Ltd.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	33,4%	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Holding A.Ş.	34%	Ediyor.
Ayşegül Peker	UK Imperial Investment Ltd	33,4%	-
Ayşegül Peker	DLH Turizm Paz. Ve Tic A.Ş.	50%	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Proje Gel.Ve Dan. Hiz.A.Ş.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	Trakya İletim Radyo Ve Tv Yayıncılık A.Ş.	96%	Ediyor.
Ayşegül Peker	Digh Maslak İnşaat Proje Dan. Ltd.Şti.	-	Ediyor.



Ayşegül Peker	GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşl. A.Ş.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Havacılık A.Ş.	-	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Global Yatırım A.Ş.	50%	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Ediyor.
Fatih Peker	DLH Turizm Paz. Ve Tic A.Ş.	-	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Holding A.Ş.	-	Ediyor.
İlker Mahmut Kalın	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Ediyor.
Soner Kayserilioğlu	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Ediyor.
Şükran Keser	DLH Turizm Paz. Ve Tic A.Ş.	1%	Etmiyor.
Cem Özşahin	Yoktur.		
Recep Yılmaz	Yoktur.		
Mustafa Arif Ertütüncü	Yoktur.		

15.5. 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 kaçaklığı 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.

15.6. 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.

15.7. 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.

15.8. 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.

15.9. 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 20. bölümde açıklanmakta olup, anılan ilişkili taraf işlemleri aynı zamanda her ikisi de Şirket hissedarı olan Yönetim Kurulu Başkanı Hasan Peker ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili Ayşegül Peker ile Şirket arasında bir çıkar çatışmasına neden olmaktadır.

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

Yönetim Kurulu üyelerinin görevlerine seçilmelerinde etkili olan anlaşmalar bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerinden aynı zamanda paylarını halka arz eden pay sahipleri olan Hasan Peker ve Ayşegül Peker, halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin olarak 27.3. nolu bölümde açıklanan taahhütleri vermişlerdir. Anılan taahhütler ve sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülükler dışında, Yönetim Kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personelin Şirket'in sermaye piyasası araçlarını satma konusunda herhangi bir sınırlaması bulunmamaktadır.

15.9.1. 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.

15.9.2. 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.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. 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 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla sona eren 5 ay 6 günlük hesap dönemi için, üst düzey yöneticilere sağlanmış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

(TL)	25 Nisan - 30 Eylül 2017
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	428.053

16.2. 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 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla geçerli olan 4.732,48 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar 28.292 TL'dir.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl/2 yıl 8 ay
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/2 yıl 8 ay
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/2 yıl 8 ay
Murat Ögel	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/2 yıl 8 ay
Mahmut İlker Kalın	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/2 yıl 8 ay



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Soner Kayserilioğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/2yıl 8 ay
Şükran Keser	Genel Müdür	-
Cem Özşahin	Genel Koordinatör	-
Recep Yılmaz	Mali İşler Direktörü	-
M. Arif Ertütüncü	Finans Müdürü	-

17.2. 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.

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

İhraççının oluşturmuş olduğu komiteler ve bu komitelerde görevlendirilen kişiler aşığıdaki gibidir:

- Denetimden Sorumlu Komite : Soner KAYSERİLİOĞLU, İlker Mahmut KALIN
- Riskin Erken Saptanması Komitesi : Soner KAYSERİLİOĞLU, Fatih PEKER
- Kurumsal Yönetim Komitesi : İlker Mahmut KALIN, Soner KAYSERİLİOĞLU

Oluşturulan komitelerin görev tanımları aşığıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite

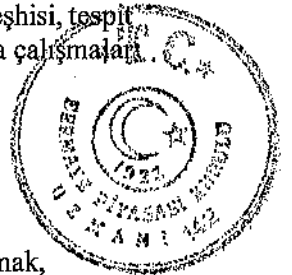
- Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarını gözetir.
- Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetleri belirler ve yönetim kurulunun onayına sunar.
- Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirler.
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel



risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldırmaya ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,

- Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,
- Ücretlendirme politikası çerçevesinde yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunmak,
- Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak

ile görevlidir.

17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanması" başlıklı 5'inci Maddesi uyarınca paylarının ilk kez halka arz edilmesi ve/veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklıklar, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabidir. Bu nedenle Şirket, SPK tarafından yeni liste ilan edilene kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacaktır.

Şirketin paylarının BİST'te işlem görmeye başlamasının ardından yapılacak ilk genel kurul toplantısı itibarıyla II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında tabi olunan yükümlülüklere uyum sağlaması gerekmektedir.

Ortaklık sermaye piyasası mevzuatına aykırı olmamak ve uyması gereken diğer mevzuata uygun olmak kaydıyla ticari sır niteliğinde ve/veya henüz kamuya açıklanmamış bilgiler hariç olmak üzere, Şirket ile ilgili tüm önemli bilgileri zamanında ,doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir düşük maliyetle kolay erişilebilir bir şekilde kamuya duyurulması konusunda tüm hassasiyeti gösterecektir.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği" nde düzenlenen ilkelere tam olarak uyulmaması durumunda bunun gerekçesi ve sonuçları Kurul mevzuatı gereği her yıl hazırlanacak Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu ile kamuoyuna açıklanacaktır.

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

Halka arzı takiben II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlaması tarihinden itibaren altı ay içerisinde, yatırımcı ilişkileri bölümünün oluşturulması ve söz konusu bölüm yöneticisinin belirlenmesi planlanmaktadır.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirketin 25.04.2017 tarihinde kurulmuş olması sebebiyle söz konusu tarih itibarıyla çalışanı bulunmamaktadır. 30.09.2017 tarihi itibarıyla Şirketin, yönetim kurulu üyeleri hariç personel sayısı 8'dir. Çalışanların isimleri ve görevleri aşağıdaki gibi olup, 30.09.2017 tarihi ve izahname tarihi itibarıyla değişim olmamıştır;

S.No	Adı Soyadı	Görevi
1	Şükran Keser	Genel Müdür
2	Cem Özşahin	Genel Koordinatör
3	Recep Yılmaz	Mali İşler Direktörü
4	Arif Ertütüncü	Finans Müdürü
5	Eren Karabulut	Muhasebe Elemanı



6	Niyazi Albay	Yurtdışı Proje Danışmanı
7	İpek Çil	Yönetici Asistanı
8.	Ebru Irmak	Ofis Çalışanı

Şirketin bağlı ortaklığı Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'nin 4 çalışanı bulunmaktadır.

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. 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

- 26/09/2017 Tarihli Genel Kurul Toplantısı İtibariyle Sermaye Payı / Oy Hakkı

Ortağın Adı Soyadı	Grubu	(TL)	(%)
Hasan PEKER	A	666.000	2,2
Hasan PEKER	B	19.314.000	64,4
Ayşegül PEKER	A	334.000	1,1
Ayşegül PEKER	B	9.686.000	32,3
Toplam		30.000.000	100,0

- İzahname Tarihi İtibari ile Sermaye Payı / Oy Hakkı

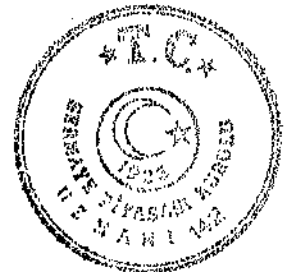
Ortağın Adı Soyadı	Grubu	(TL)	(%)
Hasan PEKER	A	666.000	2,2
Hasan PEKER	B	19.314.000	64,4
Ayşegül PEKER	A	334.000	1,1
Ayşegül PEKER	B	9.686.000	32,3
Toplam		30.000.000	100,0

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Dolaylı pay sahibi bulunmamaktadır.

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

Yoktur.



19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Hasan Peker (Yönetim Kurulu Aday Gösterme İmtiyazı)	1	666.000	2,22
A	Nama	Ayşegül PEKER (Yönetim Kurulu Aday Gösterme İmtiyazı)	1	334.000	1,11
B	Hamiline	Hasan PEKER	1	19.314.000	64,38
B	Hamiline	Ayşegül PEKER	1	9.686.000	32,29
Toplam				30.000.000	100,00

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

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

Bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınmış bir tedbir yoktur.

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

Yoktur.

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

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

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

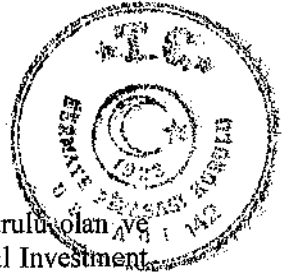
20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

20.1.1. İlişkili taraflardan ticari alacaklar

İlişkili taraflardan ticari alacaklar (TL)	30.Eyl.17	25.Nis.17
UK Imperial Investment Limited	241.507.124	-
Toplam	241.507.124	-

Şirket'in Peker Holding London Ltd.'de sahip olduğu payların tamamı İngiltere'de kurulu olan ve paylarının tamamı Şirket ortakları Hasan Peker ve Ayşegül Peker'a ait olan UK Imperial Investment Ltd'ye 53.000.000 GBP bedelle satılmıştır. Bu tutarın 1.157.474 GBP tutarındaki bölümü tahsil edilmiş, 51.842.526 GBP tutarındaki kısmının ise aşağıda belirtilen vade ve tutarlara göre ödenmesinde taraflar mutabık kalmıştır.

Vade	Tutar (GBP)
31.12.2018	4.142.526
31.12.2019	5.300.000
31.12.2020	5.300.000
31.12.2021	5.300.000



31.12.2022	5.300.000
31.12.2023	5.300.000
31.12.2024	5.300.000
31.12.2025	5.300.000
31.12.2026	5.300.000
31.12.2027	5.300.000
Toplam	51.842.526

Söz konusu alacağın 30.09.2017 tarihine indirgenmiş tutarı 50.825.663 GBP olup, 30.09.2017 tarihli mali tablolarında 241.507.124 TL olarak izlenmektedir. Söz konusu alacak için Hasan Peker'in şahsi kefaleti bulunmaktadır. Diğer yandan taraflar arasında yapılan 09.02.2018 tarihli ek protokol uyarınca, taraflar yukarıda belirtilen tutarlara GBP cinsinden 12 Aylık LIBOR faiz oranı nispetinde faiz işletilmesi konusunda anlaşmıştır.

20.1.2. İlişkili taraflara diğer borçlar

İlişkili taraflara diğer borçlar	30.Eyl.17	25.Nis.17
Hasan Peker	55.000	20.000.000
Ayşegül Peker	7.014.460	16.768.464
Investpek Ltd	-	233.010
Peker Kimya San. Ve Tic. A.Ş.	21.150.000	-
Toplam	28.219.460	37.001.474

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket hissedarları olan Hasan Peker ve Ayşegül Peker'e olan borçlar Peker Proje paylarının Hasan Peker ve Ayşegül Peker'den satın alınmasından kaynaklanmaktadır. Peker Kimya San. ve Tic. A.Ş.'ye olan borç ise Peker Proje'nin Çamlıca Arsası'nın alımı sırasında Peker Kimya San. ve Tic. A.Ş.'den kullandığı borçtan kaynaklanmaktadır.

20.1.3. Diğer İlişkili Taraf İşlemleri

- Şirket, kendisi veya paylarının tamamı Şirket'e ait olan Peker Proje tarafından kullanılmak üzere tesis edilen 30.000.000 TL tutarındaki kredi limitinin teminatı olarak ilgili banka lehine 43.040.000 TL tutarında ipotek tesis etmiştir.
- PEKER PROJE'nin arsası üzerinde Şirket'in Odeabank borçlarının teminatı olarak Şirket lehine 30.000.000 TL'lik ipoteği bulunmaktadır.
- Şirket genel merkez olarak kullanmakta olduğu ofisi Peker Holding A.Ş.'den KDV Hariç aylık 9.860 USD bedelle kiralamış bulunmaktadır.
- Şirket Sultan Makamı Konutları'nda sahip olduğu iki adet bağımsız bölümü KDV Hariç aylık 35.000 TL bedelle Hasan Peker'e kiraya vermiş bulunmaktadır.*
- Şirket 25 Nisan 2017 – 30 Eylül 2017 döneminde taraflar arasındaki sözleşmeye istinaden düzenlenen danışmanlık faturaları karşılığında Peker Proje'ye KDV Hariç 60.000 TL ödeme yapmış bulunmaktadır.
- 25 Nisan 2017 – 30 Eylül 2017 döneminde Şirket tarafından üst yönetime sağlanan faydalar tutarı 428.053 TL'dir.

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ibraçının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi

25 Nisan 2017 – 30 Eylül 2017 döneminde Grup'un net satış hasılatı 148.963.145 TL olup, bunun 120.000 TL'lik bölümü (%0,08) Peker Proje'nin ilişkili taraflardan elde ettiği danışmanlık gelirinden oluşmaktadır.

* Kurul'un 08.02.2018 tarih ve 6/210 sayılı karar çerçevesinde şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dâhil olduğundan itibaren alınan bağımsız bölümler için belirlemiş aylık kira bedellerinin şirkete gelirden kaydedilipini tevsik eden belgeler 12.02.2018'de kurul ile ilişkilidir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Şahsör Cad.
Yeniyol Şişli No:311-G Şişli İSTANBUL
Tel:444 44 90
Şişli V.D.726 026 6640

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirketin çıkarılmış sermayesi 30.000.000 TL'dir.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL'dir

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

Yoktur.

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

Yoktur.

21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

21.6. 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.

21.7. 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.

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

Kuruluş Sermayesi ve Sermaye Artırımları

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

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

Açıklama	Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	Önceki Sermaye Tutarı (TL)	Yeni Sermaye Tutarı (TL)	Sermayenin Karşılama Şekli
Kuruluş	25.04.2017	02.05.2017	-	17.000.000	Aynı Sermaye (Kısmi Bölünme uyarınca)
Sermaye Artırımı	28.04.2017	08.05.2017	17.000.000	30.000.000	Aynı Sermaye (TTK 342 ve 127 uyarınca)

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah.Sillaşör Cad.
Yeniyoğul Sk.No:51-B SİKA - İSTANBUL
Tic. Sicil No: 274998
S. No: V.D.726 028 0040

73



Genel Müdür
Menkul Değerler A.Ş.

(*) Söz konusu sermaye artışına ilişkin sermaye ödemeleri aşağıdaki gibidir:

- Hasan Peker Tarafından Ortak Nakit Alacaklarının Sermaye İlavesi : 6.231.536,38 TL
- Ayşegül Peker Tarafından Ortak Nakit Alacaklarının Sermaye İlavesi : 6.768.463,61 TL
- Toplam : 13.000.000,00 TL

21.9. 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.

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

Yoktur.

21.11.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.

21.12.Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket esas sözleşmesinin tam metnine www.pekergyo.com adresinden ulaşılması mümkün olup, bir örneğine ekte yer verilmektedir.

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

22.01.2018 tarih ve 2018/05 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile, Yönetim Kuruluna seçilen Hasan PEKER ve Ayşegül PEKER'in herhangi birinin şirket unvanı veya şirket kaşesi altında atacağı münferit imzaları ile şirketin temsil ve ilzam olunmasına ve Şirketin Genel Müdürü Şükran KESER'in Yönetim Kurulu Yetkilerini 22/01/2018 tarih ve 1 sayılı iç yönerge çerçevesinde kullanmalarına karar verilmiştir. Söz konusu iç yönerge ekte yer almaktadır.

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

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

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

21.14.Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

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

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

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

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

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

Şirketin esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesinde

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

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

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

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

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

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

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

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

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

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

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

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

Şirket esas sözleşmesine göre;

“Genel kurullar, olağan ve olağanüstü toplanır.

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

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

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya 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.

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

Yoktur.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

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

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

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirketin faaliyetlerini yürütebilmesi amacıyla akdetmiş olduğu önemli sözleşme bilgileri;

Hisse Devir Sözleşmesi

Şirketimizin portföy yapısının mevzuata uygun hale getirilmesi için Şirketimiz; İngiltere’de kurulu UK Imperial Investment Ltd ile Peker Holding London paylarının devrine yönelik olarak hisse satış sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu sözleşme bedeli 53.000.000 GBP olup, söz konusu bedelin aşağıdaki vadelerde ödenmesi kararlaştırılmıştır;

- 31.12.2018 - 5.300.000 £

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Silağsöz Cad.
Yeni Yol Sok. No: 6/1-3 Sıf. - İSTANBUL
Tel: 4 44 44 96
Şişli V.D. 726 926 6640

76



Genel Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

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

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

- 1- İngiltere’de kurulu Uk Imperial Investment Ltd ile Peker GMBH paylarının devrine yönelik olarak hisse satış sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu sözleşme bedeli 23.500 Avro olup, söz konusu bedelin 31.12.2017 tarihinde ödenmesi kararlaştırılmıştır.
- 2- İngiltere’de kurulu Uk Imperial Investment Ltd ile Peker Investment GMBH paylarının devrine yönelik olarak hisse satış sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu sözleşme bedeli 23.500 Avro olup, söz konusu bedelin 31.12.2017 tarihinde ödenmesi kararlaştırılmıştır.
- 3- İngiltere’de kurulu Kepez Property Holding Ltd ile Peker GMBH paylarının devrine yönelik olarak hisse satış sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu sözleşme bedeli 1.500 Avro olup, söz konusu bedelin 31.12.2017 tarihinde ödenmesi kararlaştırılmıştır.
- 4- İngiltere’de kurulu Kepez Property Holding Ltd ile Peker Investment GMBH paylarının devrine yönelik olarak hisse satış sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu sözleşme bedeli 1.500 Avro olup, söz konusu bedelin 31.12.2017 tarihinde ödenmesi kararlaştırılmıştır.

Almanya’da Bina Alımıyla İlgili Sözleşme

Ortaklık Almanya Devleti sınırları içerisinde Heinsberg von Oberbruch Yerel Mahkemesi Konutlar Tapu Sicili, Yapraklar 3171 ila 3218 Gayrimenkul: Oberbruch Tapu Bölgesi, Ada (Flur): 2, Pafta (Flurstück): 247 Bina ve boş alan, dinlenme alanı, Weidenbruch 1, 3 adresinde yer alan gayrimenkulü edinmek amacıyla 18 Aralık 2017 tarihinde satış sözleşmesi imzalanmıştır.

Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımli İnşaat ve Kat Karşılığı Gayrimenkul Satış Sözleşmesi

Şirket ile Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi (“Yüklenici”) arasında 25.02.2014 tarihinde Beyoğlu 7. Noterliği tarafından 04503 yevmiye numarası ile tasdikli düzenleme şeklinde hasılat paylaşımli inşaat ve kat karşılığı gayrimenkul satışı sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme ile Ortaklığın mülkiyetinde bulunan ve terkler öncesi 24.208,75 m² (istasyon alanına isabet eden yaklaşık 2500 m² bölümü hariç olmak üzere) yüzölçümüne sahip İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mah. (Ataköy Mahallesi) 62 ada, 36 parselde bulunan taşınmazın yaklaşık 21.708,75 m² lik bölümü (“Arsa”) üzerinde tüm masrafları Yüklenici tarafından karşılanmak kaydıyla; işyeri, konut, çarşı ve otel yapılmak üzere gerekli projelerin hazırlanması, ilgili belediyeden onayların ve her türlü ruhsatların alınması; konutların ikamete, otelin teslimine, çarşı ve işyerlerinin ise kullanıma ve kiralanmaya hazır olacak şekilde anahtar teslim esasıyla inşa edilip tamamlanması, cins taşınmazların yapılması, iskan ruhsatlarının ve kat mülkiyeti tapularının alıcılara teslimi ve elde edilecek hasılatın Ortaklık ve Yüklenici arasında paylaşılmasına ilişkin koşul ve şartlar düzenlenmektedir. Sözleşmenin önemli hükümleri aşağıda özetlenmektedir.

Mevcut imar durumu ve buna ilişkin plan notlarına göre inşa edilebilir ve satılabilir brüt bağımsız bölüm alanlarından elde edilecek satış hasılatı toplamı, sözleşmenin tarafları arasında %50 Ortaklığa, %50 Yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Yüklenici tarafından inşa edilecek ve üzerinde kat irtifakı tesis edilen bağımsız bölümlerin kat irtifakı tapuları Ortaklık adına çıkarılacaktır. Sözleşme kapsamında

Ortaklık adına bir banka hesabı ("Ataköy Proje Nef Ataköy Projesi Satış Hesabı") açılacak olup, bağımsız bölümlerin satışı sonucunda elde edilen gelirler bu hesapta toplanacaktır. Yüklenici'nin tahsilatları başka bir banka hesabından yapması veya elden yapılacak tahsilatları Ataköy Proje Nef Ataköy Projesi Satış Hesabı'na yatırmaması halinde Ortaklığın sözleşmeyi herhangi bir ihbara gerek kalmaksızın fesih hakkı doğacaktır. Söz konusu hesaba yatan paranın %50'si Ortaklığa ait başka bir hesabına, Yüklenici payına düşen %50 ise ayrı bir banka hesabına ("Ataköy Proje İnşaat Teminat Hesabı") aktarılacaktır.

Taşınmaz üzerinde inşa edilecek bağımsız bölümlerde, satılabilir alan brüt m² satış fiyatının ortalama 4.000 ABD Doları (KDV hariç) olması hedeflenmektedir. Yüklenici bu hedefe ulaşmak için gerekli tüm gayreti gösterecek olup, satılabilir alan brüt m² fiyatının 3.250 ABD Doları'nın (KDV hariç) altında kalmayacağını taahhüt ve garanti etmektedir. Şu kadar ki, satış süresi sonunda yapılacak hesaplama neticesinde satılabilir alan brüt m² satış fiyatı ortalamasının 3.250 ABD Doları'nın (KDV hariç) altında kaldığı tespit edilirse; ortaya çıkan fark tutarının yarısı ile Ortaklığın payına isabet eden m² miktarı (satışı yapılan brüt alanın %50'lik kısmı) çarpılacak ve elde edilen rakam Yüklenici tarafından Ortaklığa ödenecektir.

İnşaat sonucunda oluşacak toplam satılabilir alan 93.000 m² olarak öngörülmekte olup Ortaklık hissesine düşen 46.500 m²'ye karşılık Yüklenicinin Ortaklığa ödemeyi garanti ettiği toplam tutar 151.125.000 ABD Doları'dır. Bu tutar 6 aylık aralıklarla ödenmek üzere toplamda 8 taksitde bölünmüş olup ilk taksit 20.11.2014 tarihinde, son taksit ise 20.05.2018 tarihinde ödenecektir. İlk 4 taksit 15.112.500 ABD Doları, ikinci 4 taksit ise 22.668.750 ABD Doları tutarındadır. Yüklenicinin ödeme yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde, Ortaklık ihlalin giderilmesi için Yüklenici'ye bir hafta süre verecektir. Bir haftalık süre içerisinde ihlalin giderilmemesi halinde ise, Ortaklık alacaklarını Ataköy Proje İnşaat Teminat Hesabından veya mevcut teminat mektuplarından tahsil edebileceği gibi, dilerse sözleşmeyi feshe de yetkilidir.

Yüklenici payı üzerine konan rehin inşaatın yapım maliyetiyle sınırlı olacaktır. Taraflarca müştereken atanan "Bağımsız Proje Danışma ve Denetim Şirketi" tarafından aylık hak edişler düzenlenecek ve hak edişlerde belirtilecek olan inşaat maliyeti bedeli kadar Yüklenici payı, Ortaklık tarafından serbest bırakılacaktır.

Sözleşme kapsamında inşa edilecek bağımsız bölümlerle ilgili olarak, reklam, tanıtım, satış ve pazarlama, iskan alma, kat mülkiyeti ve ipotek tesisi giderleri ile inşaatın başlangıcından tamamlanmasına kadar doğacak vergi, resim, harç, fon ve benzeri tüm giderler dahil olmak üzere yapılması gereken tüm ödemeler Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Satıcı taraf adına yapılacak tapu devrine ilişkin tüm bedeller (vergi, harç, döner sermaye vb.) Ortaklık ve Yüklenici tarafından eşit şekilde karşılanacaktır.

Bağımsız bölümlerin satışı hususunda alıcılarla yapılacak tüm satış sözleşmeleri Yüklenici tarafından akdedilecek olup Ortaklığın satıcı sıfatıyla herhangi bir sorumluluğu bulunmadığı hususu bu sözleşmelerde açıkça belirtilecektir.

İmzalanacak gayrimenkul satış sözleşmesi çerçevesinde Ortaklık bağımsız bölümlerin tapusunu alıcılara devredecektir. Yüklenici, alıcılara yapılan satışlar ile ilgili olarak fatura düzenleme ve KDV ödeme yükümlülüğü altındadır. Yüklenicinin bağımsız bölümlerin inşaatı, pazarlanması satış ve tapu devri ile ilgili sözleşmesel yükümlülüklerini ihlal etmesi işbu sözleşmeyi fesih sebebidir.

Bağımsız bölümlerin satışı aşağıdaki tabloda görüleceği üzere belirli etaplara, bedellere ve sürelerle tabi tutulmuştur.

Etap No	Satılacak Taşınmaz (Toplama Göre Oranı)	Brüt Birim Fiyatı (USD)	Geçerlilik Süresi
1	20%	3.000	Satışa Başlama Tarihi + 6 ay
2	20%	3.250	1. Etap Sonu + 6 ay
3	30%	3.500	2. Etap Sonu + 6 ay
4	30%	4.000	3. Etap Sonu + 6 ay



[Handwritten signatures]

Belirlenen tarih aralıklarında hedeflenen satışın gerçekleşmesi halinde süre sonu beklenmeksizin üst etaba geçilir; ancak ilgili dönemde belirlenen fiyattan kararlaştırılan oranda satışın sağlanamaması halinde üst etapta aynı fiyattan satışa devam olunur.

İnşaat ruhsatının alınması için belirlenen azami süre, işbu sözleşmenin imzalanmasından ve ilgili vekâletnamenin Ortaklık tarafından yükleniciye verilmesinden itibaren 3 aydır. İnşaat ruhsatının alınmasından itibaren en geç 3 ay içinde kat irtifakı kurulmuş olacaktır. İnşaatın iskân dahil anahtar teslim tamamlanma süresi ise, inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 33 ay olarak öngörülmekle beraber, işin bitirilmesi için hedeflenen süre 24 aydır. İskan izni için 4 aya kadar ilave süre verilebilir. Yüklenici iskanın alınmasından itibaren en geç 2 ay içerisinde cins tahsisi yaparak kat mülkiyetine geçilmesini sağlayacaktır. Her koşulda inşaat işbu sözleşmenin imzalanmasından ve ilgili vekâletnamenin Ortaklık tarafından yükleniciye verilmesinden itibaren 36 ay içerisinde (iskan hariç) bitirilip teslim edilecektir. 36 aylık süreye uyulmaması halinde Yüklenici tarafından günlük 50.000 ABD Doları gecikme cezası ödenecektir. Deprem, sel felaketi, yangın, savaş hali ve salgın hastalıklar gibi sözleşmede kararlaştırılan mücbir sebeplerin varlığı halinde, mücbir sebebin vukuu ile sona ermesi arasında geçen süre inşaat süresine eklenir. Pazarlama ve satış işlemlerinin ise sözleşmenin imzalanmasından ve ilgili vekâletnamenin Ortaklık tarafından yükleniciye verilmesinden itibaren 48 ay içinde tamamlanması gerekmektedir. Bu süre sonunda henüz satılmamış bağımsız bölümler varsa, bu bölümler taraflar arasında eşit şekilde paylaşılacak olup, bu paylaşımında yapılacak bağımsız bölüm seçimi hususunda Ortaklığın öncelikli tercih hakkı bulunmaktadır. Bununla birlikte Ortaklık, payına düşecek bağımsız bölümlerin tamamının veya bir kısmının bedelini m² birim fiyatı ortalama 3.250 ABD Doları olacak şekilde Yükleniciden talep edebilir.

Yüklenici iş güvenliğine ilişkin mevzuatın gerektirdiği tüm yükümlülükleri yerine getirmekle mükelleftir. Yüklenici işbu sözleşmeden doğan yükümlülüklerin ifasında Ortaklığa ön bilgi vererek tecrübeli ve ehliyetli alt yükleniciler kullanabilir. İnşaat esnasında ortaya çıkabilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı zararlardan doğrudan doğruya Yüklenici sorumlu olacaktır. Yüklenici işçi alacakları ve sigorta primleri ile alt yüklenici ödemelerini zamanında yapacak ve yaptığı ödemeleri Ortaklığa yazılı olarak belgeleyecektir. Yüklenici ile Ortaklık arasında herhangi bir şekilde alt işveren-üst işveren veya benzeri bir ilişki söz konusu olmayıp, Yüklenici işçilerinin işe iade davaları, kıdem ve ihbar tazminatı, ücret alacakları veya tazminat talepleri gibi yasal mevzuattan doğan her türlü hak ve talebi Yüklenicinin sorumluluğunda olacaktır.

Sözleşme kapsamında yapılacak inşaatta en üst kalitede ve TSE, TSEK, CE, DIN, BS, ASME standarda sahip ürünler kullanılacak olup malların bedelleri Yüklenici tarafından ödenecektir. Sözleşmede belirtilen şartlara uymayan malzemelerin kullanılmasından doğacak her türlü sorumluluk Yükleniciye ait olacaktır. Yüklenici yer tesliminden itibaren yapmış olduğu çalışmalarını aylık raporlar halinde Ortaklığa bildirecektir.

Bağımsız bölümlerin üçüncü şahıslara teslim edilememesinden, geç teslim edilmesinden veya sözleşme, şartnameler ile sözleşme eki belgelere uygun yapılmamış olmasından ve sözleşme sonrası gizli ayıplardan doğabilecek her türlü hukuki ve cezai sorumluluk Yükleniciye ait olacaktır. Sayılan hususlarda Ortaklığın herhangi bir sorumluluğu bulunmayacak olup, bu durum alıcılarla yapılacak satış sözleşmelerinde belirtilecektir.

Yüklenici, yapmakla yükümlü olduğu tüm imalatların uygulama proje ve detaylarını Ortaklığın görüşleri doğrultusunda ve fakat mesleki temel kuralları esas alarak hazırlayacak ve mahal listeleriyle birlikte Ortaklık ile yazılı olarak mutabık kalacaktır. Genel konsept ve diğer mimari projeler Yüklenicinin hali hazırda iş yaptığı uluslararası mimar HOK tarafından çizilecektir. Yüklenici sözleşme konusu işlere ait her türlü projelerle ilgili Ortaklığın onayını almakla yükümlüdür.

İşbu sözleşme imza tarihinden itibaren sözleşme kapsamındaki işler ile bunların gereği olarak belediye ve kamu kurumları tarafından talep edilen her türlü sosyal ve teknik altyapı, yol, kavşak, ulaşım tesisleri, eğitim tesisi, dini tesis, çevre düzenlemesi, sağlık merkezleri gibi yükümlülük gerektiren her türlü inşai faaliyet ve harcamalar Yüklenici tarafından yapılacaktır. Yapıların kullanılabilir halde teslimi için;



Göçyayınım
Merkulijerler A.Ş.

[Handwritten signatures]

Geçici kabulden önce kanalizasyon, yağmursuyu, su, elektrik, doğalgaz, telefon vb. sistemlerin ilgili şebekelere bağlantıları konusundaki teknik hizmetler ve bunların gerektirdiği masraflar Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Şu kadar ki sözleşme konusu iş kapsamı içinde kalan ve ilgili kuruma devri gereken elektrik, su, yağmursuyu, telefon ve benzeri tesisatların devir işlemleri masrafları Ortaklık ve Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Sözleşme imza tarihinden önceki dönemlere ait emlak vergileri Ortaklık tarafından ödenecektir. İmza tarihi sonrası gerek Arsa gerek bağımsız bölümlere ilişkin her tür emlak vergisi Ortaklık ve Yüklenici arasında müştereken paylaşılacaktır. Sözleşmenin ve eklerinin imzalanması ve tapuya şerhi ile tahakkuk edecek her türlü damga vergisi, noter masrafları, tapu harçları, iskan ruhsatı ile ilgili tüm harç ve masraflar, cins tahsis harcı dahil, vergi ve harçlar Yüklenici tarafından ödenecektir. Özetle sözleşmede Ortaklık tarafından ödeneceği açıkça belirtilmeyen tüm ödeme, harcama, masraf, harç, vergi, tazminat, faiz ve benzeri harcamalar Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

İşin bitirildiğinin Yüklenici tarafından Ortaklığa bildirilmesini takiben Ortaklık, bir hafta içinde işin ilk muayenesini yaparak işin geçici kabule hazır bir şekilde tamamlanıp tamamlanmadığına karar verir. İşin geçici kabule hazır olduğuna karar verilebilmesi için, yapılan işlerin kusurlu ve eksik kısımlarının işin toplam bedelinin %2'sinden fazla olmaması ve aynı zamanda bu kusur ve noksanların yapının işgal ve kullanılmasına mani olmayacak nitelikte olması gerekmektedir. İlk muayene sonunda geçici kabule mani bir durum bulunmadığı tespit edilirse; Ortaklık, kuracağı geçici kabul heyeti vasıtasıyla işin sözleşmeye, şartname ve teknik gereklere uygun olup olmadığını inceler. İnceleme sonucunda, yapının kabule elverişli görülmesi durumunda heyet üyeleri ve Yüklenici veya Yüklenici vekili tarafından geçici kabul tutanağı imzalanır. Geçici kabul tarihinden 360 gün sonra, geçici kabul işlemindeki esas ve şartlar gözetilerek, işin son kontrolü yapılır ve bu kontrolde kesin kabule bir engel görülmediği takdirde kesin kabul tutanağı imzalanır. Yapılan bu son kontrol esnasında bir arıza veya noksanlık tespit edilmesi halinde bu arıza veya noksanlığın giderilmesi için Yükleniciye makul bir süre verilir. Bu süre sonunda arıza veya noksanlığın giderilmesi veya buna ilişkin bedelin Yüklenici tarafından ödenmesi durumunda Ortaklık tarafından kesin kabul verilmiş sayılır.

Ortaklığın yazılı izni olmaksızın taahhüt konusu iş üçüncü kişilere devredilemez. Yüklenicinin taşeron olarak veya sair şekilde üçüncü kişileri istihdam etmesi devir olarak nitelendirilmeyecektir. Yüklenici bu sözleşmeden doğan hak ve alacaklarını, Ortaklığın yazılı izni olmaksızın üçüncü kişilere devir, temlik veya rehin edemez.

Taraflardan birinin bu sözleşmedeki yükümlülüklerinden herhangi birini yerine getirmemesi halinde, diğer tarafın yazılı ihtarına rağmen 15 gün içinde söz konusu ihlal giderilmez ise diğer taraf sözleşmeyi haklı nedenle feshetme hakkına sahiptir. Yüklenicinin konkordato talebinde bulunması, konkordato ilan etmesi, acze düşmesi, iflas etmesi, iflasının ertelenmesini istemesi, yüklenici aleyhine icra takibi yapılması ve yüklenicinin icra takibine ve borca itiraz etmemesine rağmen borcunu 1 ay içinde ödememesi hallerinden herhangi birinin varlığı halinde Ortaklığın tek taraflı haklı fesih yetkisi vardır. Sözleşmede belirtilen herhangi bir fesih sebebinin gerçekleşmesi halinde Ortaklık, inşaatın seviyesi ne olursa olursa herhangi bir hüküm almaya gerek kalmaksızın sözleşmeyi feshetme veya dilerse sözleşmeyi feshetmeksizin Yüklenicinin Ataköy Proje İnşaat Teminat Hesaplarındaki bedelleri kullanarak inşaatı tamamlama hakkına sahiptir. Sözleşmenin Ortaklık tarafından haklı nedenle feshi halinde Yüklenicinin o tarihe kadar inşaata yapmış olduğu imalat bedeli, Yükleniciye ödenen bedellerden mahsup edilip Yüklenicinin alacak ve borç durumu hesaplanır. Sözleşmenin Ortaklık tarafından feshi halinde Ortaklığın uğrayacağı zarara karşılık olmak üzere Yüklenicinin fesih tarihindeki tüm hak ve alacakları bloke edilerek, Ataköy Proje İnşaat Teminat Hesaplarındaki tutarlar Yüklenicinin talebiyle Ortaklığa iade edilir.

Yüklenici bu sözleşme tahtındaki tüm yükümlülüklerini zamanında ve eksiksiz olarak yerine getireceğinin teminatı olarak Ortaklığa her biri 5.000.000 ABD Doları tutarında olmak üzere toplam 15.000.000 ABD Doları tutarında 3 adet kesin ve süresiz teminat mektubu verecektir. İşbu teminat mektupları Yüklenicinin işbu sözleşmeyle üstlendiği her türlü edimin de teminatı olup, Ortaklık işbu sözleşme kapsamında Yükleniciden kaynaklı her türlü zararını ve alacağını teminat mektuplarını nakde çevirerek tahsile yetkilidir. Yüklenici tarafından söz konusu teminat mektuplarının verilmemesi halinde sözleşme yürürlüğe girmeyecektir.

[Handwritten signatures]



Yüklenici, işyerinde kullandığı her türlü araç, malzeme, ihrazat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler ve benzerini, işe başlama tarihinden kesin kabul tarihine kadar geçecek süre içinde meydana gelecek tehlikelere karşı sigorta ettirecek ve sigorta primlerini kendisi ödeyecektir. Rizikonun gerçekleşmesi halinde sigorta şirketi tarafından ödenecek sigorta bedelinin yarısı Ortaklığa temlik edilecek ve poliçelere sigorta bedelinin yarısı için Ortaklık lehine dain-i mürtehin şerhi konulmasını sağlanacaktır. Şu kadar ki, Yüklenicinin iş makine ve ekipmanlarına isabet eden bedel münhasıran Yükleniciye ait olacaktır.

İşbu sözleşmeden doğan her türlü ihtilafın çözümünde, sözleşmeyi yorumlamak, uzlaşma sağlamak üzere 3 kişiden oluşan hakem heyeti kurulacaktır. Bu heyet Ortaklık ve Yüklenici tarafından önerilecek birer kişi ile IMS Proje Yönetimi ve Danışmanlık A.Ş.'den Niyazi Vural olacaktır. Hakem Heyeti gerekli olduğu durumlarda hakemlerden birinin talebiyle toplanarak en geç 3 gün içinde karar verir. Uyuşmazlığın Hakem Heyeti vasıtasıyla çözülememesi halinde İstanbul Çağlayan Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkili olacaktır.

İşbu sözleşme, inşaat ruhsatının alınmasını takiben Yüklenici tarafından tapuya şerh edilir. Ortaklık dilerse sözleşme konusu Arsayı kendi grup şirketlerinden birine devredebilir. Bu hallerde sözleşme Arsanın devredildiği grup şirketi yönünden de aynen geçerli olacaktır.

Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımli İnşaat ve Kat Karşılığı Gayrimenkul Satış Sözleşmesi'ne Ait Ek Protokol

Ortaklık ile Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("Yüklenici") arasında 25.09.2017 tarihinde düzenleme şeklinde hasılat paylaşımli inşaat ve kat karşılığı gayrimenkul satış sözleşmesine ait ek protokolü imzalanmıştır. Bu ek protokol ile taraflar arasında 25.02.2014 tarihinde imzalanan düzenleme şeklinde hasılat paylaşımli inşaat ve kat karşılığı gayrimenkul satış sözleşmesinde birtakım değişiklikler ve düzenlemeler yapılmıştır.

Taraflar Ortaklığın mülkiyetinde bulunan ve terkler öncesi 24.208,75 m² yüzölçümüne sahip İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mah. (Ataköy Mahallesi) 62 ada, 36 parselde bulunan taşınmaz dahilindeki 2500 m²'lik akaryakıt istasyonu alanına isabet eden kısmı için plan tadilatının yapıldığını, 23.11.2016 tarihinde alınan tadilat ruhsatı ile A Blok olarak belirlenen bloğun yapımına başlandığını, buna göre A Blok için; anahtar teslim tarihinin 01.10.2018, iskan dahil anahtar teslim tarihinin ise 30.06.2019 olarak belirlenmesine, pazarlama ve satış işlemlerinin tadilat ruhsatı tarihinden itibaren 36 ay süresince devam etmesine karar verilmiştir.

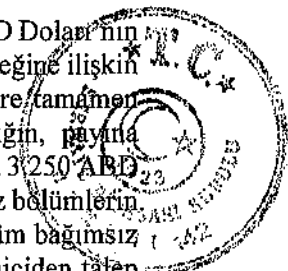
A Blok dışındaki diğer bloklarda, anahtar teslim tarihinin 31.03.2018'e, iskan dahil anahtar teslim tarihinin ise 31.12.2018'e kadar ertelenmesine; inşaatın iskan dahil anahtar teslim süresine ilişkin hedef sürenin (inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 24 ay) kaldırılmasına, inşaat ruhsatının alınma süresine ilişkin olarak taraflar arasında herhangi bir ihtilaf bulunmadığına ve pazarlama ve satış işlemlerinin sözleşmenin imzasından ve ilgili vekaletnamenin Yükleniciye tesliminden itibaren 48 ay olarak devam edeceğine karar verilmiştir.

Bu protokol kapsamında sözleşme süreleri üzerinde yapılan değişiklikler derhal yürürlüğe girecek olup işbu ek protokol öncesinde yaşanan gecikmeler sebebiyle Ortaklığın Yükleniciden herhangi bir alacak, zarar, gecikme cezası talebi olmayacaktır.

İşbu ek protokolün imzalanması ile, Yüklenicinin satılabilir alan brüt m² fiyatının 3.250 ABD Doları'nın (KDV hariç) altında kalmayacağına, kalması halinde aradaki farkın yarısını Şirkete ödeyeceğine ilişkin taahhüdü sözleşmenin imza tarihi olan 25.02.2014 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere tamamen kaldırılmıştır. Bununla birlikte satılamayan bağımsız bölümlerle ilgili olarak; Ortaklığın, payına düşecek bağımsız bölümlerin tamamının veya bir kısmının bedelini m² birim fiyatı ortalama 3.250 ABD Doları olacak şekilde Yükleniciden talep etme hakkı kaldırılmış yerine Ortaklığın, bağımsız bölümlerin tamamının veya bir kısmının bedelini m² birim fiyatı olarak projede o güne kadar satılan tüm bağımsız bölümlerin satış bedellerinin ortalama m² birim fiyatına göre belirlenecek bedeli Yükleniciden talep etme hakkı getirilmiştir. Şu kadar ki, yeni getirilen hak kapsamında belirlenecek m² birim fiyatı 3.250 ABD Doları'ndan fazla olmayacaktır.

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]
Genel Yönetim
Menkul Değerler A.Ş.



Yüklenicinin Ortaklığa taahhüt ettiği 151.125.000 ABD Doları tutarındaki satış garantisi ödemesi, bu ek protokol ile kaldırılmıştır. Bu kapsamda Ortaklık, vadesi geçmiş veya gelecek ödemelere ilişkin Yükleniciden her ne isim altında olursa olsun herhangi bir hak, alacak, zarar faiz ve benzeri bedel talep etmemeyi kabul etmektedir.

Proje kapsamındaki bağımsız bölümlerin alıcılara teslimiyle birlikte, Yüklenici tarafından aylık faturalar düzenlenecek olup, Ortaklık kesilen bu faturalara bağlı olarak Arsa faturaları düzenleyecek ve bunları Yükleniciye teslim edecektir. Ortaklık tarafından kesilen faturaların KDV'si Yüklenici tarafından Ortaklığa, KDV'lerin son ödeme gününden en az iki gün önce ödenecektir.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun 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 30.09.2017 ve 25.04.2017 tarihli bireysel ve konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları ile 31.12.2017 tarihli bireysel finansal tabloları ve söz konusu tablolara ilişkin özel amaçlı bağımsız denetim raporu www.pekergyo.com internet adresinde yer almakta olup, izahname ekinde yer almaktadır.

23.2. 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:

Hesap Dönemleri	Bağımsız Denetim Şirketi	Görüş
30.09.2017	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu

Şirketin İzahname'de verdiği finansal tablolar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiştir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun merkez adresi aşağıda verildiği gibidir.

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. Orjin Plaza No: 27 Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59 34485 Sarıyer / İstanbul – Türkiye

Bağımsız denetçi raporundan sorumlu denetçi Cem Uçarlar'dır.

23.3. 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:

18.12.2017 tarihinde Almanya'nın Heinsberg şehrinde, Oberbruch Tapu Kütüğüne (3.171 ila 3.218 (dahil) sayfa no) kayıtlı, Ada No:2 ve Parsel No:247'de konumlu 48 dairelik bir binanın toplam 1.110.000 Euro'ya satın alınmış ve satış bedeli ödenmiş olup, gayrimenkulün devir işlemleri devam etmektedir. Söz konusu satın alma işlemi 29.01.2018 tarih ve 2018/8 sayılı kararı ile Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Toplam 48 daire ve 4.038 m²'lik kiralama alanı bulunan binanın renovasyonu için kiraya verilmesi planlanmaktadır.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. 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 dağıtımını konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

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

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

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

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

İkinci Temettü

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

23.7. 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:

Şirketin davacı ve davalı sıfatı ile taraf olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Bununla birlikte; Şirketin bağlı ortaklığı Peker Proje'nin davalı ve davacı sıfatı ile taraf olduğu davalar bulunmaktadır:



23.7.1. Peker Proje'nin Davacı Sıfatı İle Taraf Olduğu Davalar

- İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/515 Esas sayısı ile davacı Peker Proje tarafından davalılar 1- Savaş TATAR 2- Aşrom Ltd. Şti. 3-Günay Parlak'a karşı İstanbul, Üsküdar, Altunizade Mah. 1127 Ada 1,2,3 ve 1139 Ada 3,4,5 numaralı parseldeki taşınmaz davalıların el atmasının önlenmesi ve ecri misil talebiyle açılmıştır. Bilirkişi Raporu Peker Proje lehine gelmiş olup, tahkikata son verilmiş, sözlü yargılama için 21/11/2017 tarihine gün verilmiştir. 21/11/2017 tarihinde dava kabul edilmiştir.
- İstanbul 3. Vergi Mahkemesi 2017/1416 Esas sayısı ile davacı Peker Proje tarafından davalı Üsküdar Belediye Başkanlığı'na karşı Emlak Vergi Asgari birim değeri Takdir Komisyonu Kararına İtiraz talebi ile açılmıştır. Henüz Dilekçelerin teatisi aşamasındadır.Peker Proje'nin Yürütmeyi Durdurma talebi reddedilmiştir.
- İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/515 Esas sayısı ile davacı Peker Proje tarafından davalılar 1- Savaş Tatar 2- Aşrom Ltd. Şti. 3-Günay Parlak 4-Celal Hacıyüpoğlu İstanbul, Üsküdar, Altunizade Mah. 1127 Ada 1,2,3 ve 1139 Ada 3,4,5 numaralı parseldeki taşınmaz davalıların el atmasının önlenmesi ve ecri misil talebiyle açılmıştır. İlk derece mahkemesi davalılar Aşrom Ltd.Şti, Celal Hacıyüpoğlu ve Günay Parlak tarafından toplam 200.000,00 TL ecrimisilin dava tarihinden itibaren işleyecek faiz ile Peker Proje'ye verilmesine, bu kimselerin ilgili taşınmazdaki müdahalelerin men'ine, davalı Savaş Tatar hakkındaki davaların husumetten; davalılar Çiğdem Sema Çakıcı varisleri yönünden ise feragat nedeni ile reddine karar vermiştir. Mezkur karar istinaf yoluna açıktır.

23.7.2. Peker Proje'nin Davalı Sıfatı İle Taraf Olduğu Davalar

- Rukiye Atak tarafından 2014/203 Esas sayısı ile İstanbul Anadolu 10.Asliye Hukuk Mahkemesinde açılmıştır. Dava İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 Ada, 2 Parselde kain Arsa nitelikteki taşınmazda daha önce Murat Sabuncuoğlu'nun sahibi olduğu bir kısım hisselerinin Şufa (önalım) hakkı sebebi ile davacıya intifa ve ipotek takyidatlarından ari olarak devri taleplidir. Dava Murat Sabuncuoğlu'na karşı açılmış olup, daha sonra dava konusu müddeabih devre konu olduğu için mezkur dava Peker Proje'ye yönlendirilmiştir.

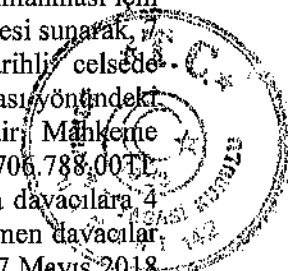
Daha sonra ilk davanın konusu olmayan bir kısım hisseler için de Davacı Rukiye ATAK tarafından Peker Proje'ye Şufa davası açılmış; Söz konusu hisselerin intifa ve ipotek takyidatlarından ari olarak Rukiye Atak adına kaydı talep edilmiştir.

Yine Salih Ahmet ATAK, Can ATAK ve Emine DOĞAN tarafından Peker Proje'ye karşı Murat SABUNCUOĞLU'ndan edindiği hisseler yönünden ayrıca bir şufa davası açılmış; hisselerin takyidatlardan ari olarak davacılar adına kaydı talep edilmiştir. Açılan dava işbu dava ile birleştirilmiştir.

Yine, dört davacı (Rukiye ATAK, Ahmet ATAK, Can ATAK ve Emine Doğan) tarafından Ortaklık pay sahibi Hasan Peker'e karşı intifa hakkının terkini talepli dava açılmış ve yine işbu dava ile birleştirilmiştir.

Peker Proje vekili tarafından yapılan itiraz ile öncelikle eksik harcın tamamlanması talep edilmiş; En son 10.10.2017 tarihli duruşmada, 512.325,00 TL eksik harcın tamamlanması için davacılar 7 günlük kesin süre verilmiş; ancak davacılar ara kararına itiraz dilekçesi sunarak, 7 günlük kesin süre içerisinde eksik harcı tamamlamamıştır.28.12.2017 tarihli celsede mahkemece 30.000.000,00 TL ipotek bedeli üzerinden davacılar harç alınması yönündeki ara karardan dönmüş olup bu karara göre davacılar harç ödemeyeceklerdir. Mahkeme 28.12.2017 tarihli duruşmada davacılar vekiline 178.743,12 TL tapu masrafı, 4.706.788,00 TL şufa bedeli olmak üzere toplam 4.885.531,12 TL'nin depo edilmesi konusunda davacılar 4 haftalık süre verilmiş ve bu süre 26 Ocak 2018 tarihinde dolmuş olmasına rağmen davacılar şufa bedelini depo etmemişlerdir. Buna göre şufa bedeli depo edilmediğinden 17 Mayıs 2018 tarihli duruşmada mahkemece davacılar ek bir kesin süre verilebilir ya da şufa bedeli yatırılmadığından davanın reddine de karar verilebilir, konu mahkemenin takdirindedir.

Handwritten signatures and initials.



- Gamze KEÇİK ve Zehra Tarım ÖZBAL tarafından 2015/438 Esas sayısı ile İstanbul Anadolu 30. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde açılmıştır. Dava İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 Ada, 2 Parselde kain Arsa nitelikteki taşınmazda daha önce Murat Sabuncuoğlu'nun şimdi ise Peker Proje'nin sahibi olduğu bir kısım hisselerinin Şufa (önalım) hakkı sebebi ile davacıya intifa ve ipotek takyidatlarından ari olarak devri taleplidir. 09.01.2018 tarihinde yapılan duruşmada Gamze KEÇİK ve Zehra Tarım ÖZBAL tarafından 2015/438 Esas sayısı ile İstanbul Anadolu 30. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde açılmıştır. Dava İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 Ada, 2 Parselde kain Arsa nitelikteki taşınmazda daha önce Murat Sabuncuoğlu'nun şimdi ise Peker Proje'nin sahibi olduğu bir kısım hisselerinin Şufa (önalım) hakkı sebebi ile davacıya intifa ve ipotek takyidatlarından ari olarak devri taleplidir. Dava ön inceleme duruşması 09.01.2018 tarihinde gerçekleşmiş olup, dava celsesi tarafların uzlaşabilme ihtimali gerekçesi ile 03.07.2018 tarihine bırakılmıştır.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. 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	Bir Payın	Toplam	Sermayeye
				Sayısına Oranı	Nominal		
B	Hamiline	Yoktur	9.600.000	33,1	1	9.600.000	32
TOPLAM						9.600.000	32

Halka arz, Şirketin 30.000.000 TL değerindeki nominal paylarının mevcut ortakların sahip olduğu 9.600.000 TL tutarındaki payların sabit fiyatla talep toplama yöntemiyle halka arz edilmesiyle gerçekleştirilecektir.

Halka arza konu payların üzerinde imtiyaz bulunmamaktadır.

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecektir.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

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

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının 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:

- 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.
- 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 zaman aşımı bulunmamaktadır.
- Hakkın Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve bu hakkın yurtdışında yerleşik pay sahipleri tarafından prosedürü:** Yoktur.
- Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:** Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak 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 .

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

16.01.2018 tarih ve 2018/03 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirketimiz ortaklarının mevcut paylarını satmak suretiyle gerçekleştirmeyi planladıkları halka arz konusunda; paylarını halka arz edecek olan ortaklarımıza ve halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşa, esas sözleşme değişikliği ve izahnamenin düzenlenmesi sırasında gerekli bilgi ve belgelerin sağlanması, söz konusu bilgi ve belgelerin hazırlanmasını kolaylaştırıcı tedbirlerin alınması ve satış sırasında mevzuatta öngörülen mükellefiyetlerin yerine getirilmesi kararı alınmıştır.

24.7. 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.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi hâlinde diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24 üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

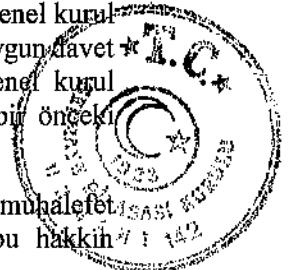
Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208 inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23 üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalamasından satın almakla yükümlüdür.

Pay sahibinin SPKn'nun 23 üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına haksız bir biçimde engel olunması, genel kurul toplantısına usulüne uygun davet yapılmaması veya gündemin usulüne uygun bir biçimde ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağına kaydetme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki açıklama geçerlidir.

Önemli nitelikteki işlemlerin görüşüleceği genel kurul toplantısının gündeminde, bu kararlara muhalefet oyu kullanacak pay sahiplerinin ortaklıktan ayrılma hakkının bulunduğu hususu ile bu hakkın kullanılmasına durumunda payların ortaklık tarafından satın alınacağı bedel yer alır.

[Handwritten signatures]



24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, halka arz edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için BİAŞ'ın uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Şirket paylarının, halka arz sonrasında, BİAŞ'da işlem görüp görmeyeceğine ilişkin BİAŞ'ın görüşüne işbu izahnamenin I nolu bölümünde yer verilmiştir.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirketin her biri 1,00 TL (bir Türk Lirası) nominal değerinde 9.600.000 TL (Dokuz Milyon altıyüzbin Türk Lirası) değerinde 9.600.000 (Dokuz Milyon altıyüzbin) adet B Grubu hamiline yazılı payının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından izahnamenin onaylanmasını müteakip halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan 9.600.000 (Dokuzmilyonaltıyüzbin) adet 9.600.000 TL (Dokuzmilyonaltıyüzbin Türk Lirası) tutarlı hamiline yazılı paylar, Şirketin 30.000.000 (otuzmilyon TürkLirası) tutarındaki toplam sermayesinin %32'sine tekabül etmektedir.

Grubu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylar (Toplam - TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Yoktur	9.600.000	1	9.600.000	32
TOPLAM				9.600.000	32

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka arz edilecek paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplanması planlanmaktadır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi: Satış, GEDİK YATIRIM liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Yurt İçi Bireysel ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılardan talep, işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde yer alan "Konsorsiyum Üyeleri" vasıtasıyla toplanacaktır.

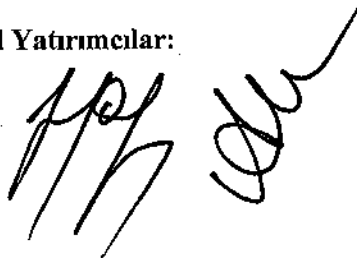
Başvuru Şekli: PEKER GYO paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

Yurtdışı Bireysel Yatırımcılar


Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurtdışında işçi, serbest meslek ve müstakilsiz sahipleri dahil Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı 180 günden fazla oturanları ("Türk Parası Kıymetini Koruma 32 Sayılı Karar") ve aşağıda tanımlanan Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar:

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Silağsör Cad.
Yenişehir Sk. No: 3/1-G Şişli - İSTANBUL
Tel: +90 212 44 44 96
Şişli M.D. 226 026 6640



89


Gedikyatirim
Menkul Değerler A.Ş.

Yurtiçi kurumsal yatırımcılar, Merkezi Türkiye’de bulunan; Yatırım Fonları, Özel Emeklilik Fonları, Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklıkları, Risk Sermayesi Yatırım Ortaklıkları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Aracı Kurumlar, Bankalar, Sigorta Şirketleri, Portföy Yönetim Şirketleri, İpotek Finansmanı Kuruluşları, Emekli ve Yardım Sandıkları ile 17.07.1964 tarihli ve 506 Sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu Geçici 20. Maddesi uyarınca kurulmuş olan Sandıklar, Kamu Kurum ve Kuruluşları, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, nitelikleri itibariyle bu kurumlara benzer olduğu Kurulca kabul edilecek diğer kuruluşlar, Aktif toplamının 50.000.000 Türk Lirası, Yıllık Net Hasılatının 90.000.000 Türk Lirası, Özsermayesinin 5.000.000 Türk Lirasının üzerinden olması kistaslarından en az ikisini taşıyan kuruluşlardır.

Yurtdışı Yatırımcılar

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’la tanımlanan yurtdışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİST’te işlem görecektir şekilde halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye’de satın alacaklardır.

Halka arz edilen payların;

- 3.360.000 adedi (%35) Yurtiçi Bireysel Yatırımcılara
- 4.320.000 adedi (%45) Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılara
- 1.920.000 adedi (%20) Yurt Dışı Yatırımcılara

taahhüs edilmiştir.

PEKER GYO paylarının halka arzına katılmak isteyen "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların" halka arz süresi içinde ve işbu izahnamenin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyelerinin merkez, şube ve emir iletim merkezlerine başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Talep miktarı (bir) lot ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam lot miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En az talep miktarı 1 lot olacaktır.

İnternet, telefon bankacılığı yatırımcıların İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM’de işlem yapmaya yetkili olma (İnternet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM’de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

"Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:

1. Gerçek Kişi Yatırımcılar: Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi

2. Tüzel Kişi Yatırımcılar: İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi (sayılan dokümanlara ek olarak Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı tanımında yer alan "aktif toplamının 50.000.000 Türk Lirası, yıllık net hasılatının 90.000.000 Türk Lirası, özsermayesinin 5.000.000 Türk Lirasının üzerinde olması kistaslarından en az ikisini taşıyan kuruluşların yıllık kurumlar vergisi beyannamesinin fotokopisini (varsa Yeminli Mali Müşavir tarafından imzalanmış, yoksa şirket yetkililerince imzalanmış veya bulunması durumu Mali Müşavir tarafından düzenlenmiş tam tasdik raporun) sunması gerekmektedir.

Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılan hesaplara aktarılması zorunludur. Bu konudaki sorumluluk talebi toplayan kuruma aittir.

Talep Toplama

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Silağsöz Cad.
Yenişehir Sk.No:81-G Şişli - İSTANBUL
Tel:444 44 96
Şişli V.D.726/026 5640

Menkul Kıymet Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

PEKER GYO paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır.

- i. **Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar:** Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar, 1 TL nominal değerdeki bir payın 5,50 TL olarak belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.
- ii. **Yurt İçi Kurumsal ve Yurt Dışı Yatırımcılar:** Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, sermaye piyasası aracı bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Gedik Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve KKTC vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar da iptal edilerek dağıtım dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir.

Dağıtım Şekli

Toplanan teklifler Konsorsiyum Lideri tarafından Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, başvuru taleplerinin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanır. Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda aşağıda belirtilen esaslar doğrultusunda dağıtım yapılacaktır.

- i. **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** Oransal Dağıtım Yöntemi'ne göre yapılacaktır. İlk aşamada, talepte bulunan tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara birer adet pay verilecek, daha sonra, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ait kişisel talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. Yatırımcılara yapılacak dağıtımlar sırasında dağıtılacak adetler küsuratları atılarak aşağı yuvarlanacaktır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından herhangi bir mükerrer tarama işlemi yapılmayacaktır.
- ii. **Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar:** Her bir Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına GEDİK YATIRIM'ın da önerisi dikkate alınarak Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından karar verilecektir. Kurumsal Yatırımcılar için talep toplama sonucunda payların dağıtım sırasında bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların yalnızca en yüksek talep tutarları hesaplamada dikkate alınacaktır. Farklı Konsorsiyum Üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınan durumlarda, Konsorsiyum Üyelerinin kurum unvanlarının alfabetik önceliğine bakılacaktır.
- iii. **Yurt Dışı Yatırımcılara Dağıtım:** Her bir Yurtdışı Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına GEDİK YATIRIM'ın da önerisi dikkate alınarak Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından karar verilecektir. Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtım tabi tutulacaktır. Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Halka Arz Edenler ve PEKER GYO'nun uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Mükerrer taleplerin tespiti amacıyla yapılan kontrol sonucunda başvuru taleplerinin satışa sunulan pay tutarından az olması halinde, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da hesaplamada dikkate alınacaktır. Satışa sunulan pay tutarının tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

Tüm yatırımcı gruplarında dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar, alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın, bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulacaktır .

Dağıtım hesaplamalarında kusurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında GEDİK YATIRIM'ın uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılacaktır.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından onaylanarak kesinleşmesini izleyen işgünü içerisinde, satışı gerçekleştiren konsorsiyum üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

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

Tüm yatırımcılar İzalmame'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyelerinin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurarak talepte bulunabilirler.

i. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Halka arz süresince talep ettikleri pay bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırılabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda detayı verilen daha önce kredili işlem veya açığa satış gibi işlemler nedeniyle teminat olarak gösterilmemiş kıymetlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir.

ii. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2. (ikinci) işgünü saat 12:00'ye kadar talepte buldukları Konsorsiyum üyesine ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar talep anında veya bu şekilde sonradan yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır. Yurt içi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların pay bedellerinin talep toplanma süresinin bitimini takiben ödenmesi ile ilgili risk talebi giren aracı kuruma aittir. Talebi giren aracı kurum Yurt İçi Kurumsal Yatırımcının söz konusu talebini kabul edip etmemekte serbesttir.

iii. Yurt Dışı Yatırımcılar,

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Gedik Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin konsorsiyuma iletilmesini takip eden ikinci iş günü saat 12.00'a kadar ödeyeceklerdir. Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır.

Her bir tahsis grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

i. Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların İşbu İzahnamenin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen konsorsiyum üyelerinin başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, 1.00 TL nominal değerdeki bir payın 5.50 TL olarak belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak boz durulacaktır . Ancak ilgili talep formunda



Handwritten signatures and initials in black ink.

belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile resen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Kıymetlerini teminata vererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetleri, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek olmaksızın, aracı kurum tarafından , aşağıda belirtilen teminat gösterilen kıymetlerin bozdurulmasında dikkate alınacak oranlar çerçevesinde, res'en paraya çevrilerek, almaya hak kazandıkları pay bedellerini res'en tahsil etmek konusunda talepte buldukları aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

• **Nakden Ödeme:**

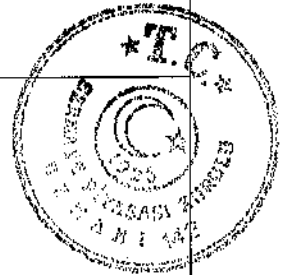
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedeli'ni bedelleri nakden ve/veya hesaben yatıracaklardır.

• **Kıymet Blokağı Yöntemi ile Talepte Bulunma**

Yurt içi Bireysel Yatırımcılar yatırım hesaplarında mevcut olan Para Piyasası Fonu, Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu, Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS), Eurobond (T.C. Hazinesi tarafından ihraç edilenler), Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA)(Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİST'te işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir). Pay(BİST-30'da yer alan paylar teminata konu olabilir). Hisse Senedi Fonu ve Borçlanma Araçları Fonu teminat göstermek suretiyle pay talep edebileceklerdir.

Pay talep bedeli karşılığında alınacak blokaj tutarları, teminata alımda ve teminat gösterilen kıymetlerin bozdurulmasında dikkate alınacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Teminata Alınacak Kıymet	Blokaj Tutarı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	Ödenmesi Gereken Bedel/%97	O gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	O gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu	Ödenmesi Gereken Bedel/%97	O gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	O gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
TL DİBS	Ödenmesi Gereken Bedel/%95	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı
Vadeli Mevduat-TL	Ödenmesi Gereken Bedel/%100	-	-
Döviz Vadeli Mevduat	Ödenmesi Gereken Bedel/%90	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın söz konusu döviz alış kuru dikkate alınacaktır. (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları	-



		şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	
Döviz Cinsinden ve Döviz Endeksli DİBS	Ödenmesi Gereken Bedel/%90	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı
Eurobond	Ödenmesi Gereken Bedel/%90	Bloomberg elektronik alım satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı.	Bloomberg elektronik alım satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapabilir cari piyasa fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Aracı	Ödenmesi Gereken Bedel/%90	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan cari piyasa fiyatı
Pay (BIST-30)	Ödenmesi Gereken Bedel/%75	BIST Pay Piyasasında oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı.	BIST Pay Piyasasında oluşan cari piyasa fiyatı.
Hisse Senedi Fonu	Ödenmesi Gereken Bedel/%75	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Borçlanma Araçları Fonu	Ödenmesi Gereken Bedel/%95	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Yatırımcıların taleplerini karşılayacak miktarda tek bir teminat türünün tek başına yeterli olmaması durumunda aynı yatırım hesabında bulunan Vadeli Mevduat TL,Para Piyasası Fonu, Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu, TL DİBS ve Döviz Cinsinden Döviz endeksli DİBS'ler, Eurobond, Özel Sektör Borçlanma Aracı, Pay, Hisse Senedi Fonu ve Borçlanma Araçları Fonu aynı anda teminata alınabilecektir.

Konsorsiyum üyeleri ve acenteleri aşağıda belirtilen teminat yöntemi ile talep toplama seçeneklerinden sadece birini kullanabilirler. Konsorsiyum üyelerinin acenteleri kendilerinden farklı bir yöntemi uygulayabilir. Konsorsiyum üyeleri ve acentelerinin uygulayacağı yöntemler İşbu İzahname'nin 25.1.3 .2 (c) maddesinde bulunan başvuru yerleri bölümünde ayrıca belirtilmektedir.

Sabit Yöntem:

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, yatırımcıların bloke edilen TL DİBS'leri ve/veya Para Piyasası Fonu ve/veya Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu ve/veya Vadeli Mevduat TL ve/veya Özel Sektör Borçlanma Araçları ve/veya Pay'lar ve/veya Hisse Senedi Fonu res'en bozdurularak ödenecektir. Teminata alınan kıymetlerin nakde dönüştürülmesi sırasıyla Para Piyasası Fonu,

vergisiz DİBS ve vergili DİBS şeklinde yapılacaktır . Bu yöntemde, Döviz Cinsinden ve Döviz endeksli DİBS'ler ve Eurobond teminat olarak kullanılacaktır.

Değişken Yöntem:

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, saat 12:00"a kadar nakden ödeme yapmamaları halinde, aracı kuruluşça halka arzdan doğan alacağın tahsili için vadesiz hesabı kontrol edilip bakiye tahsil edilecek; tahsilatın bu şekilde tamamlanmaması durumunda, bloke edilen DİBS'ler ve/veya Eurobond ve/veya Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu ve/veya Para Piyasası Fonu ve/veya Özel Sektör Borçlanma Araçları ve/veya , Vadeli Mevduat TL ve/veya Pay' lar ve/veya Hisse Senedi Fonu bozduklararak ödenecektir.

Yatırımcıların talep ettikleri pay bedellerine karşılık gelen tutarı yukarıda belirtilen süre içinde nakden ödemeleri durumunda blokaja alınan menkul kıymetler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.

Teminata alınan kıymetlerin nakte dönüştürülmesi sırasında müşteri talimatları dikkate alınacaktır.

• Döviz Blokesi Yönetimi ile Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar hesaplarında mevcut olan Türkiye Cumhuriyete Merkez Bankasınca alım satım konusu yapılan dövizleri(Avro, ABD doları ve İngiliz Sterlini) teminat göstermek suretiyle pay talep edebileceklerdir.

Pay Talep Bedeli karşılığında alınacak blokaj tutarları teminata alımda ve teminat gösterilen kıymetlerin bozduklarında dikkate alınacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Teminata Alınacak Kıymet	Blokaj Tutarı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat(*)	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Döviz(Avro, ABD doları ve İngiliz Sterlini)	Ödenmesi gereken bedel %90	Herbir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın cari kuru

(*)Küsuratlı döviz tutarlı bir katları şeklinde aşağı yuvarlanacaktır.

Konsorsiyum üyeleri ve acenteleri aşağıda belirtilen teminat yöntemi ile talep toplama seçeneklerinden sadece birini kullanabilirler. Konsorsiyum üyelerinin acenteleri kendilerinden farklı bir yöntemi uygulayabilir. Konsorsiyum üyeleri ve acentelerinin uygulayacağı yöntemler işbu izahnamenin 25.1.3.2.(c) maddesinde bulunan başvuru yerleri bölümünde ayrıca belirtilmektedir.

Sabit Yöntem:

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, yatırımcıların bloke edilen dövizleri res'en her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın cari kurundan bozduklararak ödenecektir.

Değişken Yöntem:

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, saat 12:00'a kadar nakden ödeme yapmamaları halinde, aracı kuruluşça halka arzdan doğan alacağın tahsili için vadesiz hesabı kontrol edilip bakiye tahsil edilecek; tahsilatın bu şekilde tamamlanamaması durumunda, bloke edilen döviz bozduklararak ödenecektir.

Yatırımcıların talep ettikleri pay bedellerine karşılık gelen tutarı yukarıda belirtilen süre içinde nakden ödemeleri durumunda blokaja alınan döviz üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.

ii. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad.
Yenibölük No:8/1-6 Şişli - İSTANBUL
Tel:44 44 96
Şişli Y.D.728 026 5640

[Handwritten signatures]

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.
[Handwritten signature]



Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların işbu izahnamenin 25.01.3.2.(c) maddesinde belirtilen konsorsiyum üyelerinin başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep adında ödemeyeceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listesinin onaylanmasını takip eden 2.(ikinci) iş günü saat 12:00'a kadar talepte buldukları konsorsiyum üyesine ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakten veya hesaben ödeyeceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın pay bedellerinin ödenmemesi ile ilgili risk talebi giren aracı kuruma aittir.

Talebi giren aracı kurum talepte bulunan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın taleplerini kabul edip etmemekte serbest olacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini taleplerini giren aracı kuruma ödemekten imtina edemezler.

c) Başvuru yerleri:

PEKER GYO paylarının halka arzına Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorilerinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel ve Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorilerindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, İnternet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların, İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları gerekmektedir.

Talepleri kabul edecek Konsorsiyum Üyeleri (Konsorsiyum Lideri aynı zamanda Konsorsiyum Üyesi'dirler) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır:

KONSORSİYUM LİDERİ:

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Cumhuriyet Mahallesi İlbahar Sokak No:1 A Blok
34876 Yakacık Kartal İstanbul
0216 453 00 00 – 0216 453 00 53
0216 451 63 64
Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ile www.gedik.com ve GedikTrader (GedikTrader Web ve GedikTrader Mobil) adresi.

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

AI CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Beybi Giz Plaza Meydan Sok. No:1 Kat:2 D:5-6 34398 Maslak/İstanbul
0212 371 18 00
0212 371 18 01
Ankara, Ulus, İzmir, Bursa, Mersin, Kırıkkale, Ataşehir, Beylikdüzü ve Göztepe
www.aicapital.com.tr adresi

ALAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gülbahar Mahallesi, Altan Erbulak Sokak, Maya İş Merkezi No:14/A Gayrettepe Şişli / İstanbul
0 212 370 22 22

PEKER GYO YATIRIM MENKUL DEĞERLER ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad.
Yeniyol Sk. No:8/1 - G Şişli - İSTANBUL
Tel: 0 212 44 44 96
Şişli V.D.726 026 5640



Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.
[Handwritten signature]

0 212 217 07 10

Ankara İrtibat ve İzmir İrtibat ile www.alanyatirim.com.tr adresi

ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Saray Mah. Toya Sok. No:3 Ümraniye / İstanbul

0216-649 77 00

0216-634 58 78

Anadolubank A.Ş. ve tüm şubeleri ile www.anadoluyatirim.com.tr adresi

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İnönü Cad. Kanarya Sok. No:25 Kat:4 Yeni Sahra Ataşehir/İstanbul

0216 547 13 00

0216 713 98 99

Genel Müdürlük ve 444 12 63 nolu telefon ile www.bmd.com.tr adresi

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No.141 K.9 Esentepe Şişli İstanbul

0212 348 20 00

0212 336 30 70

Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.' nin tüm şubeleri ile Denizbank A.Ş.' nin tüm şubeleri ve Denizbank A.Ş. AçıkDeniz İnternet Bankacılığı (444 0 800) ve Denizbank A.Ş. AçıkDeniz İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com) ile 0212 906 10 00 no' lu telefon ile www.denizyatirim.com adresi

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sanayi Mah. Eski Büyükdere Cad. Beyaz Plaza No:65 Kat:1 Kağıthane 34418 İstanbul

0 212 244 55 66

0 212 244 60 81

Merkez şube, Ankara Şube, İzmir Şube ve 444 0 321 telefon ile www.global.com.tr

ING MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah.Eski Büyükdere Cad.No:8 Kat:10 Sarıyer/İSTANBUL

0212 367 70 00

0212 367 70 70

Ing Menkul Ankara, Maslak, Antalya, Kadıköy Ve İzmir İrtibat Büroları Ve Ingbank Özel Bankacılık Şubeleri ve 0850 222 0 600 No' lu Telefon ile www.ingbank.com.tr adresi

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. V Plaza No:14 Kat:8-9 34381 Mecidiyeköy Şişli / İstanbul

0212 319 26 00

0212 324 84 26

Genel Merkez ile

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şehit Teğmen Ali Yılmaz Sokak Güven Sazak Plaza No:13 Kat:3/4 Kavacık-Beykoz/İstanbul

0216 681 34 00

0216 693 05 70

Genel Merkez

PHILLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

DR.Cemil Bengü C. Hak İş Merkezi No: 2 K: 6A Çağlayan Kağıthane 34403 İstanbul

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Cumhuriyet Mah. Silahsöz Cad.

Yenişehir Şişli - İSTANBUL

Tel:444 4 41 96

Şişli V.D. / 26 026 5040

[Handwritten signatures]

97



[Handwritten signature]
Gedikyatırım

Menkul Değerler A.Ş.

0212 982 25 00
0212 233 69 29
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş. ve Şubeleri

PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

İnönü Cad No : 53 Işık Apt.Kat :5 9-10 34437 Gümüşsuyu – İstanbul

0212 293 95 00

0212 295 32 60

Genel Müdürlük, Şişli Şube ve Balıkesir İrtibat Bürosu ile www.piramitmenkul.com.tr

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Esentepe - Şişli/ İstanbul

0212 334 33 33

0212 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şubeleri ve Şekerbank T.A.Ş. ve Şubeleri ile www.sekeryatirim.com.tr adresi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler- İSTANBUL

0212 355 46 46

0212 282 1081

Genel Merkez, Şubeler Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, İzmir, İzmit , İzmit İrtibat Bürosu, Kartal, Kayseri Şubesi, Girne, Mersin, ile www.tacirler.com.tr

TERA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9 Kat:8 34398 Maslak Sarıyer 34398 İstanbul

0212 365 10 00

0212 290 69 95

Genel Merkez ile www.teramenkul.com adresi

TURKİSH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mahallesi, Ali Kaya Sokak, No: 1A/52 Polat Plaza A Blok Kat: 4 - Levent-İstanbul

0212-315 10 00

0212 315 10 03

Türk Bankası Limited ve Turkishbank A.Ş. ile www.turkishyatirim.com

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. No:18 Park Maya Sitesi F2/A Blok 34335 Beşiktaş/İstanbul

0212 352 35 77

0212 352 36 20

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Vymd) Merkez Ve Merkez Dışı Örgütleri İle T.Vakıflar Bankası T.A.O.'Nun Tüm Şubeleri Ve Ankara, İstanbul, İzmir Yatırım Merkezleri, 444 0 724 No'lu Telefon İle Vakıfbank www.vakifbank.com.tr ve www.vakifyatirim.com.tr adresleri

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emlak Pasajı) Kat:1 Beşiktaş-İSTANBUL

(0212) 3398080

(0212) 2690960

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Gözcü Mah. Silahşör Cad.
Yeniçöl Sk. No:3/1-G Şişli - İSTANBUL
Tel:444 44 96
Şişli M.D.726 026 5640

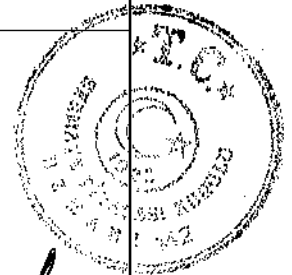


Gedikyatırım
Menkul Değerler A.Ş.

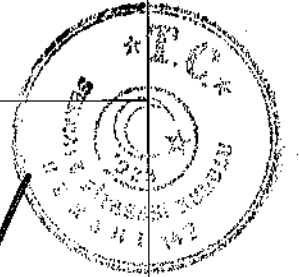
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.'nin tüm şubeleri, Prim Menkul Değerler A.Ş.'nin merkezi ve Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. merkezi ve 0 850 22 22 979 nolu telefon ile www.ziraatyatirim.com.tr ve www.ziraatbank.com.tr

Her bir konsorsiyum üyesinin teminata kabul edeceği kıymetler ve döviz aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Başvuru Yerleri	Teminata Alınacak Kıymet	Talep Yöntemi
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ 0216 453 00 00 – 0216 453 00 53 0216 451 63 64 Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ile www.gedik.com ve GedikTrader (GedikTrader Web ve GedikTrader Mobil) adresi.	Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu DİBS (TL) DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) Eurobond Özel Sektör Borçlanma Araçları Pay (BIST-30) Hisse Senedi Fonu Borçlanma Araçları Fonu Döviz (EURO, ABD Doları, İngiliz Sterlini)	Değişken Yöntem
A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 0212 371 18 00 0212 371 18 01 Ankara, Ulus, İzmir, Bursa, Mersin, Kırıkkale, Atşehir, Beylikdüzü ve Göztepe ile www.a1capital.com.tr adresi	Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu, DİBS TL, DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli,) Döviz Blokesi	Değişken Yöntem
ALAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 0 212 370 22 22 0 212 217 07 10 Ankara İrtibat ve İzmir İrtibat ile www.alanyatirim.com.tr adresi	Para Piyasası Fonu Döviz Blokesi	Sabit Yöntem
ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. 0216-649 77 00 0216-634 58 78 Anadolubank A.Ş. ve tüm şubeleri ile www.anadoluyatirim.com.tr adresi	Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu, DİBS TL, DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli,) Döviz Blokesi	Değişken Yöntem
BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 0216 547 13 00 0216 713 98 99 Genel Müdürlük ve 444 12 63 nolu telefon ile www.bmd.com.tr adresi	Yoktur	YOKTUR
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. 0212 348 20 00 0212 336 30 70 Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile Denizbank A.Ş.'nin tüm şubeleri ve Denizbank A.Ş. AçıkDeniz İnternet Bankacılığı (444 0 800) ve	Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu, DİBS TL, Euro, ABD doları, İngiliz Sterlini, TL Vadeli Mevduat, Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat.	Değişken Yöntem



Denizbank A.Ş. AçıkDeniz İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com) ile 0212 906 10 00 no' lu telefon ile www.denizyatirim.com adresi		
GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. 0 212 244 55 66 0 212 244 60 81 Merkez şube, Ankara Şube, İzmir Şube ve 444 0 321 telefon ile www.global.com.tr	Para Piyasası Fonu	Değişken
ING MENKUL DEĞERLER A.Ş. 0212 367 70 00 0212 367 70 70 Ing Menkul Ankara, Maslak, Antalya, Kadıköy Ve İzmir İrtibat Büroları Ve Ingbank Özel Bankacılık Şubeleri ve 0850 222 0 600 No' lu Telefon ile www.ingbank.com.tr adresi	Döviz Blokesi Vadeli Mevduat Blokesi	Sabit
INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 0212 319 26 00 0212 324 84 26 Genel Merkez ile	Yoktur.	Yoktur
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Şehit Teğmen Ali Yılmaz Sokak Güven Sazak Plaza No:13 Kat:3/4 Kavacik-Beykoz/Istanbul 0216 681 34 00 0216 693 05 70 Genel Merkez	Yoktur.	Yoktur
PHİLLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. 0212 982 25 00 0212 233 69 29 PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş. ve Şubeleri	Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu, DİBS TL, Döviz Blokesi	Değişken
PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş. İnönü Cad No : 53 Işık Apt.Kat :5 9-10 34437 Gümüşsuyu – İstanbul 0212 293 95 00 0212 295 32 60 Genel Müdürlük, Şişli Şube ve Balıkesir İrtibat Bürosu ile www.piramitmenkul.com.tr	Yoktur	Yoktur
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 0212 334 33 33 0212 334 33 34 Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şubeleri ve Şekerbank T.A.Ş.	Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu, DİBS TL, Döviz Blokesi	Değişken



ve Şubeleri ile www.sekeryatirim.com.tr adresi		
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 0212 355 46 46 0212 282 1081 Genel Merkez, Şubeler Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, İzmir, İzmit, İzmit İrtibat Bürosu, Kartal, Kayseri Şubesi, Girne, Mersin, ile www.tacirler.com.tr	Yoktur	Yoktur
TERA MENKUL DEĞERLER A.Ş. 0212 365 10 00 0212 290 69 95 Genel Merkez ile www.teramenkul.com adresi	DİBS TL, Döviz Bloke, Vadeli Mevduat Blokesi	Sabit
TURKİSH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 0212-315 10 00 0212 315 10 03 Türk Bankası Limited ve Turkishbank A.Ş. ile www.turkishyatirim.com	Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu, DİBS TL, DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) Döviz Blokesi, Vadeli Mevduat,	Değişken
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 0212 352 35 77 0212 352 36 20 Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Vymd) Merkez Ve Merkez Dışı Örgütleri İle T.Vakıflar Bankası T.A.O.'Nun Tüm Şubeleri Ve Ankara, İstanbul, İzmir Yatırım Merkezleri, 444 0 724 No'lu Telefon İle Vakıfbank www.vakifbank.com.tr ve www.vakifyatirim.com.tr adresleri	Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu, DİBS TL, Birinci Para Piyasası Fonu, TL Vadeli Mevduat- internet bankacılığı hariç, Döviz cinsinden vadeli mevduat- internet bankacılığı hariç	Sabit
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (0212) 3398080 (0212) 2690960 T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.'nin tüm şubeleri, Prim Menkul Değerler A.Ş.'nin merkezi ve Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. merkezi ve 0 850 22 22 979 nolu telefon ile www.ziraatyatirim.com.tr ve www.ziraatbank.com.tr	Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu, DİBS TL, Döviz Blokesi	Sabit



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

- Yatırım Kuruluşları ile Şirket arasında imzalanan "Aracılık Sözleşmesi"nde yer alan ve aşağıda yazılı nedenlere dayanılarak halka arz iptal edilebilir ya da ertelenebilir.
- Halka arzın başlangıcından önce aşağıdaki durumların ortaya çıkması durumunda Aracı Kurumun ve/veya İhraççı'nın, payların halka arzını erteleme ve/veya durdurma ya da "Aracılık Sözleşmesi"ni feshetme hakları vardır.
- Ülke ekonomisini, ulusal ve uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, PEKER'in faaliyet gösterdiği sektörü ya da PEKER'in mali bünyesini ciddi şekilde etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,
- PEKER'in hissedarları ve yöneticileri hakkında payların pazarlanmasını etkileyebilecek olay, dava veya herhangi bir soruşturma açılması,
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin PEKER'in halka arz edilen payların pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talep oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibariyle halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin ARACI KURUM tarafından öngörülerek gerçekçi bir şekilde, gerekçeli olarak PEKER'e objektif bir şekilde yazılı olarak iletilmesi,
- Yangın, deprem, su baskını, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, hükümet darbesi, savaş veya halka arza etki edecek uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,
- Halka arz süresi içinde PEKER'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğuracak değişikliklerin ortaya çıkması, İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile açıklanan konularda değişikliklerle ilgili Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24'üncü maddesi hükümleri saklıdır.
- Halka arzda payların satış işlemi başladıktan sonra, Şirket, Gedik Yatırım dışında meydana gelen herhangi bir özel durumdan dolayı yetkili ilgili mercilerce (SPK veya Borsa Yönetimi tarafından) aksi yönde karar alınması durumları hariç, halka arz ve satış işlemi iptal edilmeyecektir.

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

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin onaylanarak kesinleşmesini takiben, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde Nakden Ödeme seçeneğini kullanan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ve Yurt İçi Kurumsal ile Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a iade edilecektir.

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

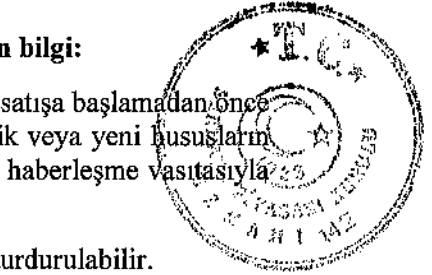
Talep miktarının 1 (Bir) adet ve katları şeklinde olması gerekmektedir. Talep edilecek azami pay miktarı, halka arz edilen pay miktarı ile sınırlıdır.

25.1.7. 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 Kurula 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.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami 2 gün içerisinde teslim edilecektir.

25.1.9. 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.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Halka arz, mevcut payların halka arzı yoluyla gerçekleştirileceğinden ortakların yeni pay alma hakları bulunmamaktadır.

25.1.11. 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.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hasan PEKER	Yönetim Kurulu Başkanı
Ayşegül PEKER	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Fatih PEKER	Yönetim Kurulu Üyesi
İlker Mahmut KALIN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Soner KAYSERİLİOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
B. Murat ÖGEL	Yönetim Kurulu Üyesi
Şükran KESER	Genel Müdür
Cem ÖZŞAHİN	Genel Koordinatör
Recep YILMAZ	Finans Direktörü
M.Arif ERTÜTÜNCÜ	Finans Müdürü
Murat PARMAKÇI	Danışman

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Erhan TOPAÇ	Yönetim Kurulu Başkanı
Onur TOPAÇ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili/CEO
T. Metin AYIŞIK	Genel Müdür/Yönetim Kurulu Üyesi
Mine T. KÖNÜMAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Silahsaz Cad.
Yeni Yol Sk.No:8/1-C Şişli - İSTANBUL
Tel:444 44 96
Şişli V.D.726 026 5640

103

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ahmet AKA	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Suzan BAYKAL	Yeni Projeler ve İş Geliştirme
Murat TANRIÖVER	Yatırım Bankacılığı/GMY
Ali Kerim AKKOYUNLU	Araştırma Müdürü
Erol GÜRCAN	Analist
Murat ESEN	Avukat

GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Cem UÇARLAR	Sorumlu Denetçi
Emre AL	Denetçi
Serdar KÖK	Denetçi
Yiğit UN	Denetçi
Öznur ÇINKOLARDAN	Denetçi

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. 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.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

Halka arz edilecek toplam 9.600.000 TL nominal değerli payların;

- 3.360.000 adedi (%35) Yurt içi Bireysel Yatırımcılara
- 4.320.000 adedi (%45) Yurt içi Kurumsal Yatırımcılara
- 1.920.000 adedi (%20) Yurt Dışı Yatırımcılara

tahsis edilmiştir.

Yukarıda belirtilen yatırımcılara yapılacak satışlar bakımından tahsisat oranları, talep toplama neticesinde PEKER GYO'yu bilgilendirerek II.5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği hükümlerine uygun olmak kaydıyla KONSORSİYUM LİDERİ tarafından değiştirilebilecektir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdelere:

Talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait tahsisat Halka Arz Eden Pay Sahipleri'ne bilgi verilerek diğer gruplara aktarılabilir.

Talep toplama süresi sonunda her bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak kadar talep gelmiş olsa dahi, tahsisat oranları arasında;

- Yukarıda belirtilen herhangi bir yatırımcı grubu için tahsis edilen tutarı %20'den daha fazla azaltma yapılmaması ve
- PEKER GYO paylarının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için %10, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için %10'un altına düşürülmemesi şartıyla Paylarını halka arz eden ORTAKLARA bilgi verilerek Konsorsiyum Liderinin kararı ile kaydırma yapılabilir.

c) **Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:**

Yurt içi bireysel yatırımcılara dağıtım oransal dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. İlk aşamada talepte bulunan tüm yurt içi bireysel yatırımcılara birer adet pay verilecek

Daha sonra yurt içi bireysel yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan oran, her bir yatırımcıya ait kişisel talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Gedik Yatırım'ın uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılacaktır.

d) **Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:**

Yoktur.

e) **Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmiş ve alt sınır belirtmesi sebebiyle talebi karşılanamayanlar hariç o gruptaki tüm yatırımcılara en az bir adet pay dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına GEDİK YATIRIM'ın önerileri de dikkate alınarak Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından Kurul'un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği Madde 19'da yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) **Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından herhangi bir mükerrer talep kontrolü işlemi yapılmayacaktır.

Yurt İçi Kurumsal için öncelikle, madde 25.2.3 de belirtilen şekilde (her bir Yurt İçi kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Halka Arz Eden ORTAKLARIN da önerisi dikkate alınarak GEDİK YATIRIM tarafından karar verilecektir.) nihai talep adedi belirlenecektir. Daha sonra bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda fazla olan talep kabul edilecektir. Farklı Konsorsiyum Üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınan durumlarda, Konsorsiyum Üyelerinin kurum unvanlarının alfabetik önceliğine bakılacaktır.

Ancak talep toplama süresi sonunda Kurumsal Yatırımcılara tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmem mükerrer talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da dikkate alınabilecektir.

İlgili yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarın tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılacak tarihler:

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka arz sürecinde sağlanacaktır.

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

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte buldukları konsorsiyum üyesine başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Planlanmamaktadır.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

1 (Bir) TL nominal değerli bir adet payın satış fiyatı 5,50 TL olarak belirlenmiştir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, Konsorsiyum Üyesi aracı kurum bazında azami olarak aşağıda detayları verildiği üzere hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK 'ya virman ücreti, yatırımcının başka aracı kuruluştaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve Konsorsiyum üyesi tarafından detayı verilen diğer giderleri ödeyeceklerdir.

Konsorsiyum üyelerinin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	YOK	0,5 TL	0,5 TL	YOK	YOK	YOK
A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK
ALAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK
ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	YOK	1,50 TL+BSM V	Bankanın EFT Skalası uygulanacaktır	YOK	YOK	YOK
BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	YOK	YOK	1,63 TL+BSMV	YOK	YOK	Hesaplardan yılda bir defa 25 TL hesap işletim ücreti alınmaktadır. MKK'nın tahsil edeceği diğer ücretler yatırımcılara yansıtılır.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	YOK	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	YOK	YOK	YOK
GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK
ING MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'nm alacağı ücretler yansıtılır	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK
İNGO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	YOK	YOK	MKK Tarifesi	Yürürlükteki EFT tarifesi	YOK	YOK
PHİLLİPCAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK
PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.	5,25 TL	3 TL	YOK	4,83 TL	YOK	YOK
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	YOK	YOK	YOK	5,25 TL	YOK	YOK
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	YOK	YOK	YOK	2500 TL'ye kadar 5 TL, 2501-15.000 TL'ye 10 TL, 15001-50.000 TL'ye kadar 15 TL, 50.001 ve üzeri 20 TL	YOK	YOK
TERA MENKUL DEĞERLER A.Ş.	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK
TURKİSH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	YOK	YOK	3 TL+BSMV	0-92.000 TL arası 10 TL+BSMV, 92.001-920.000 onbinde bir +BSMV, 920.000 TL ve üzeri 100 TL+BSMV	YOK	İnternette yapılan EFT'lerde tutar gözetilmeksizin 6 TL + BSMV
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'ya ödenecek yasal ücretler yatırımcıdan tahsil edilecektir.	YOK	MKK tarifesi	Yürürlükteki EFT skalası uygulanacaktır.	YOK	MKK'ya ödenecek yasal ücretler yatırımcıdan tahsil edilecektir
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	YOK	YOK	YOK	EFT tutarı üzerinden yüzde 5		

25.3.2. 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:

1,00 TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatı 5,50 TL olarak belirlenmiştir.

Halka arz fiyatının hesaplanmasında kullanılan yöntemlere ilişkin olarak hazırlanan Fiyat Tespit Raporu yasal süre içerisinde KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde sorumluluk Şirket ve Ortaklara aittir.

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

Halka arz. mevcut payların halka arzı yoluyla gerçekleştirilecektir.

25.3.4. 25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. 25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler izahnamenin 25.1.3.2 (c) maddesinde yer almaktadır.

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

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank (İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.) ve MKK (Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.) tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Halka arz "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecek olup konsorsiyum lideri veya üyelerden herhangi biri yüklenimde bulunmayacaktır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Peker GYO; halka arz eden pay sahipleri ve Aracı Kuruluş Konsorsiyumu arasındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi 23.01.2018 tarihinde imzalanmıştır..

Söz konusu Sözleşme, aracılığın türü ve kapsamı; Peker GYO, halka arz eden pay sahipleri ve konsorsiyum üyelerinin hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtımına ilişkin hükümler ile izahnamenin 25.1.4. bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

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

Halka arza konu olan 9.600.000 TL nominal bedelli paylar mevcut ortak satışı ile gerçekleştirileceksek olup;

- Mevcut hissedar pay satışı geliri,
- Halka arza aracılık eden Gedik Yatırım aracılık komisyonu,
- Bağımsız Denetim Şirketi Güney Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. bağımsız denetim ücreti
- ASH hukuk bürosu raporlama ve danışmanlık ücreti olacaktır.
- Murat PARMAKÇI (PRM Finansal Danışmanlık) halka arz danışmanlığı ücreti

elde edeceklerdir.

Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Aracı kurumun, halka arz komisyonu dışında, halka arz başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. GEDİK YATIRIM ve PEKER GYO'nun %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında. "Aracılık Sözleşmesi" dışında her hangi bir anlaşma yoktur.

PEKER GYO ile hukukçu görüşünü oluşturan ASH Hukuk Bürosu arasında danışmanlık ücreti dışında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır.



Handwritten signatures and initials of the parties involved in the transaction.

ASH Hukuk bürosu ile PEKER GYO ve PEKER GYO'nun %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında "Danışmanlık Sözleşmesinin" dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

PEKER GYO ile bağımsız denetim şirketi Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. arasında danışmanlık ücreti dışında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş ile PEKER GYO ve PEKER GYO'nun %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında "Danışmanlık Sözleşmesinin" dışında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

PEKER GYO ile halka arz danışmanı Murat PARMAKÇI arasında danışmanlık ücreti dışında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat PARMAKÇI ile PEKER GYO ve PEKER GYO'nun %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında "Danışmanlık Sözleşmesinin" dışında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların ilk halka arzına ilişkin başvuru, Borsa İstanbul A.Ş.'ye 05.12.2017 tarihinde yapılmıştır. Ancak, payların ilk halka arzında, halka arzın bu payların borsada işlem göreceği anlamına gelmeyecek olup, halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra Borsa'da işlem görebilmesi, BİAŞ mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde BİAŞ Yönetim Kurulu" nun vereceği olumlu karara bağlıdır. Payların Borsa'da işlem görme tarihi, BİAŞ Yönetim Kurulu" nun yapacağı duyuru ile belirlenecektir.

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

Yoktur.

26.3. 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.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Konsorsiyum lideri Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi, fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de, gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.



109

Gedikyatırım
Menkul Değerler A.Ş.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

"Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.'ne aittir. GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. fiyat istikrarı işlemlerinde yabancı kaynak kullanacaktır."

Şirket payları, Borsa İstanbul A.Ş. Yönetim Kurulu'nun vereceği olumlu kararlarla BİST'de işlem görmeye başladıktan sonra, SPK'nın VII-128.1 sayılı "Pay Tebliği"nin 11 inci maddesi çerçevesinde, İhraççı'nın halka arzdan elde edeceği brüt fon tutarının %10'u olan 5.280.000 TL'lik fon kaynağı ile "Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler" in gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Halka Arz Teşvikleri

Halka arz teşviklerinin uygulanması, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun ("MKK") 10.12.2010 tarih ve 532 nolu "Promosyon Uygulama Esasları ve Ücret Tarifesi" konulu Genel Mektubu çerçevesinde MKK aracılığı ile gerçekleştirilecek ve teşviklerin uygulanmasında MKK kayıtları baz alınacaktır.

Geri Alım Taahhüdü

Halka arz talep toplama sürecinde Ortaklık payı almaya hak kazanan yatırımcılar halka arz edenler tarafından verilecek. "Geri Alım Taahhüdü" ile Ortaklık'ın Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 45 gün sonra ellerindeki Peker GYO paylarını Halka Arz Eden Pay Sahiplerine geri satma hakkına sahip olacaktır. Geri ödeme gününün tatil gününe rastlaması durumunda, yatırımcıya yapılacak ödemeler bir önceki iş günü dikkate alınarak yapılacaktır. Söz konusu geri alım Taahhüdü halka arz edilen payların % 100'ü için geçerli olacaktır.

Geri Alım Taahhüdü'nden yararlanmak isteyen yatırımcılar ellerindeki Peker GYO hisselerini 37.gün süreyle aralıksız bir şekilde hesaplarında tutmaları durumunda, söz konusu süre boyunca hesaplarında gün sonunda bulunan en düşük şirket pay miktarını pay başına 5,61TL ile Halka Arz Eden Pay Sahiplerine geri satma için başvuruda bulunacaklar ve başvuruların sonunda Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 45 gün sonra ellerindeki Peker GYO paylarını Halka Arz Eden Pay Sahiplerine geri satma hakkına sahip olacaktır.

Geri Alım Taahhüdüne konu pay adedi toplam halka arz edilen payların % 100'üne denk gelmekle birlikte, fiyat istikrarı kapsamında ve halka arzdan, Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından alınan paylar kapsam dışında kalmaktadır. Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin fiyat istikrarı için kullanılacak bölüm haricinde elde edecekleri halka arz gelirinin tamamı bu teşvik kapsamında kullanılacaktır. Halka arz edilen payların %100'üne denk gelen Geri Alım Taahhüdü kapsamında halka arzdan elde edilen gelirlerden mahsup edilecek olan masraflar ve Konsorsiyum Lideri ve Konsorsiyum Üyelerine ödenecek toplam komisyonların toplamına denk gelen tutar Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından karşılanacaktır MKK'nın tespiti, listelerin belirlenmesini kapsayan 8 gün sonrasında 45. günde para iadeleri yatırımcılara yapılmaya başlayacaktır.

37 gün elde tutma süresinin bitmesini takiben yatırımcılar, takip eden üç iş günü içerisinde işbu izahnamenin 25.1.3.2 (c) maddesinde yer alan aracı kurumlara geri alınmasını talep ettikleri pay miktarını da belirten bir talimat ile başvuruda bulunacaklardır. 37 günlük elde tutma süresinin sona erdiği gün Borsa'nın işlem saatlerinin kapanışını takiben Peker GYO veya, Gedik Yatırım üç (3) iş günü süreli Geri Alım başvuru süresinin başladığını özel durum açıklamasıyla yaparak KAP üzerinden kamuya duyuracaktır.

Geri Alım Taahhüdü teşvikinin uygulaması, MKK'nın 04.03.2016 tarih ve 8/253 nolu "Promosyon Uygulama Esasları ve Ücret Tarifesi" konulu Genel Mektubu çerçevesinde, MKK aracılığıyla gerçekleştirilecek ve teşvikin uygulanmasında MKK kayıtları baz alınacaktır. Söz konusu programın uygulanmasında 25.1.3.2 (c) sayılı maddede yer alan yetkili kuruluşlar rol alacak ve MKK nezdindeki başvuru ekranına yatırımcı talebinin girişini gerçekleştireceklerdir. Tüm başvurular MKK tarafından konsolide edilip, her bir yetkili kuruluş bazında kabul edilen toplam başvuru miktarını içeren bir rapor hazırlanacaktır.

Üç günlük geri alım programına katılım süresi sona erdikten sonra takip eden ilk iş günü başvurular konsolide edilecek ve hesaplanan konsolide tutar, geri alım programı dahilinde halka arz eden pay sahipleri tarafından geri alma konu olacaktır. Halka arz eden pay sahipleri tarafından ödenecek pay bedeli yatırımcıların 37 gün elde tutma süresi boyunca hesaplarında gün sonunda bulunan en düşük pay miktarından fazla olmamak üzere, başvuru miktarı ve 5,61 TL'nin çarpımlarıyla 45 günde ödenecektir.

Geri alım programı kapsamında geri alınan paylar, konsolidasyon süresinin bitimini takip eden iş günü içerisinde, yatırımcılara ilişkin başvuruları yapan yetkili kuruluşlar tarafından konsolide olarak Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin MKK'daki hesabına virman yapacaktır. Satın alınan paylara ilişkin konsolide tutar, bu virmanı takip eden iş günü içerisinde, yetkili kuruluşa virman yapacaktır.

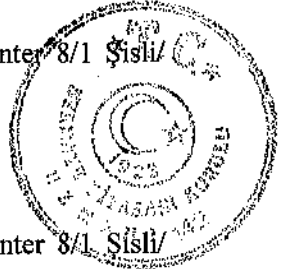
Yetkili kuruluş kendisine konsolide olarak gönderilen tutarın kendisi üzerinden başvuru yapan yatırımcıların hesaplarına gönderecek olup, söz konusu tutarın yatırımcıların hesaplarına gönderilmesi ilgili yetkili kuruluşların sorumluluğunda olacaktır.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

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

Halka Arz Eden Ortak : Hasan PEKER
Adres : Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/İSTANBUL
Ortaklıktaki Görevi :Yönetim Kurulu Başkanı

Halka Arz Eden Ortak : Ayşegül PEKER
Adres : Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/İSTANBUL
Ortaklıktaki Görevi :Yönetim Kurulu Başkan Vekili



27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değer

Handwritten signature

Handwritten signature

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

Ortağın Adı/Soyadı	Pay Grubu	İmtiyazlar	N/H	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Pay Adedi	Satılacak Payların Nominal Değerleri (TL)
Hasan PEKER	B	Yoktur	H	1	6.393.600	6.393.600
Ayşegül PEKER	B	Yoktur	H	1	3.206.400	3.206.400
TOPLAM					9.600.000	9.600.000

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

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Peker GYO Yönetim Kurulu 29.12.2017 tarihli ve 2017/16 sayılı kararı ile payların BIST'te işlem göremeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca bedelli sermaye artırımı yapılmaması kararı almıştır.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Şirket sermayesinde mevcut tüm pay sahipleri HASAN PEKER, AYŞEGÜL PEKER'dir. Söz konusu kişilerin her biri tarafından VII-128.1 sayılı "Pay Tebliği"nin 8 inci maddesinin altıncı fıkrası kapsamında verilen taahhüt aşağıdaki gibidir:

"Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8 inci maddesi çerçevesinde, PEKER Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nde sahip olduğum ortaklık paylarımdan, borsada işlem göreceğim payların tekrar alınıp satılması durumu hariç, hiçbir ortaklık payımı, ortaklık paylarımdan borsada işlem görmeye başlamasından itibaren payların borsa fiyatından bağımsız olarak, bir yıl süreyle hiçbir şekilde borsada satmayacağımı ve bu payların borsada satılması sonucunu doğuracak hiçbir işlemde bulunmayacağımı, borsa dışında yapılacak satışlarda, satışa konu payların da bu sınırlamaya tabi olacağımı alıcılara bildireceğimi kabul, beyan ve taahhüt ederim."

Söz konusu taahhüt VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca verilmesi gereken taahhüdü de karşıladığından anılan Tebliğ'in 8 inci maddesinin birinci fıkrası kapsamında ayrıca bir taahhüt verilmemiştir.

Ortağın Adı Soyadı	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Hasan PEKER	19.980.000	66,60	13.584.400	45,28
Ayşegül PEKER	10.020.000	33,33	6.813.600	22,71
Halka Açık Kısım	0	0,00	9.600.000	32,00
Toplam	30.000.000	100,00	30.000.000	100,00

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Şirket'in mevcut sermayesinde %10 ve üzeri paya sahip olan pay sahipleri Hasan PEKER ve Ayşegül PEKER'dir. Söz konusu kişilerin her biri tarafından VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında verilen taahhüt aşağıdaki gibidir:

"Sermaye Piyasası Kurulu Seri:VII, No 128.1 Tebliği'nin 9 uncu maddesi çerçevesinde PEKER Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nde sahip olduğum ortaklık paylarımdan, borsada işlem göreceğim payların tekrar alınıp satılması durumu hariç, hiçbir ortaklık payımı, izahnamenin Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan edildiği tarihten itibaren bir yıl süreyle hiçbir şekilde borsada satmayacağımı ve bu payların borsada satılması sonucunu doğuracak hiçbir işlemde bulunmayacağımı, borsa dışında yapılacak satışlarda satışa konu payların da bu sınırlamaya tabi olacağımı alıcılara bildireceğimi kabul, beyan ve taahhüt ederim."

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Bulunmamaktadır.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Bulunmamaktadır.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Halka arzın tamamı mevcut ortakların sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı yoluyla gerçekleşeceği için, ihraççının elde edeceği net gelir bulunmamaktadır. Halka Arz Eden Pay Sahipleri halka arzdan toplam 52.800.000 TL gelir elde edeceklerdir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin 1.211.795 TL olacağı tahmin edilmektedir. Toplam halka arz maliyetine ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu bağlamda pay başına maliyet yaklaşık 0,13 TL olarak hesaplanmaktadır.

Tahmin Edilen Maliyetler	Toplam Maliyet (TL)	Ortaklar	Peker GYO
SPK Kurul Ücreti	51.600	21.600	30.000
Borsa İstanbul A.Ş. Başvuru Ücreti	11.445	11.445	
MKK Üyelik Ücreti	30.000		30.000
Aracılık Komisyonu+ Vergiler	840.000	840.000	
Hukukçu Raporu	47.500		47.500
Danışman Ücreti	131.250	131.250	
İlan ve Reklam	100.000		100.000
Toplam Maliyet	1.211.795	1.004.295	207.500
Satışa Sunulan Paylar	9.600.000	9.600.000	9.600.000
1 Adet Payın Maliyeti	0,13	0,10	0,03

Aracılık maliyetleri, hukuki danışmanlık ücreti, halka arz fiyatı ile nominal değer arasındaki farktan hesaplanan SPK Kurul ücreti ve Borsa ücreti Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından; bağımsız denetim, gayrimenkul değerlendirme, reklam-tanıtım ve diğer giderler nominal sermaye üzerinden hesaplanan SPK Kurul ücreti ve MKK üyelik ücreti Ortaklık tarafından karşılanacaktır. PEKER GYO tarafından karşılanacak toplam maliyetin 207.500 TL; Halka Arz Eden sahipleri tarafından karşılanacak toplam maliyetin 1.004.295 TL olacağı tahmin edilmektedir.

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (III-48.1) sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ni uyarınca esas sözleşme tadil yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle Kurul'a başvurmaları zorunludur.

PEKER GYO halka arzı, mevcut pay sahiplerinin paylarının bir kısmının satışı suretiyle gerçekleştirilecektir. Halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı tamamen paylarını halka arz eden pay sahiplerinin tasarrufunda olacaktır. Halka arzın tamamı ortak satışı yöntemi ile gerçekleşeceği için, Şirketin elde edeceği herhangi bir gelir bulunmamaktadır.

Halka arz ile kurumsallaşma, bilinirlik, kredibilite, tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması hedeflenmektedir.

29. SULANMA ETKİSİ

Halka arz, mevcut pay satışı ile gerçekleştirileceği için sulanma etkisi bulunmamaktadır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde danışmanlık yapan taraflar aşağıda belirtilmektedir.

- Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.: Halka Arza Aracılık ve Danışmanlık Hizmeti
- AHS Hukuk Bürosu: Hukuk Danışmanlığı Hizmeti
- Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi: Bağımsız Denetim Hizmeti
- Murat PARMAKÇI-PRM Finansal Danışmanlık: GYO Halka Arz Danışmanlık Hizmeti

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Şirketin 30.09.2017 tarihli finansal tabloları Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi (Ernst & Young Global Limited üyesidir) tarafından denetlenmiştir. İlgili dönemlere ilişkin bağımsız denetim görüşleri aşağıdaki gibidir:

“Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”) ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte “Grup” olarak anılacaktır) 30 Eylül 2017 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile 25 Nisan 2017 – 30 Eylül 2017 dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup’un 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve 25 Nisan 2017 – 30 Eylül 2017 dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları’na (TMS’lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.”

Şirketin 31.12.2017 tarihli bireysel finansal tabloları Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi (Ernst & Young Global Limited üyesidir) tarafından denetlenmiştir. İlgili dönemlere ilişkin bağımsız denetim görüşleri aşağıdaki gibidir:

“Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bireysel finansal durum tablosu ve 25 Nisan 2017 – 31 Aralık 2017 dönemine ait bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket’in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve 25 Nisan 2017 – 31 Aralık 2017 dönemine ait bireysel finansal performansını ve bireysel nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları’na (TMS’lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.”

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Konsolidasyona dahil edilen Peker Proje dışında Ortaklığın iştiraki veya bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Silahsöz Cad.
Yenişehir Sk.No:311 G Şişli - İSTANBUL
Tel:444 44 96
Şişli V.D.729 026 6640

114

Gedik Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

32.1. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi,

32.1.1. Kurumlar Vergisi Düzenlemesi Açısından

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

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılın veya dağıtılmasın, ortaklık bünyesinde % 15 oranında kurumlar vergisi kesintisine tabidir (KVK, Md. 15/3). Bununla beraber, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiş ve halen bu oran geçerlidir (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/9-ç).

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

32.1.2. Gelir Vergisi Düzenlemesi Açısından

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

32.2. Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirilmesi.

32.2.1. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi.

GVK'nin Geçici 67. Maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31.12.2015 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan pay alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için % 0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. (2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/a).

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

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit 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.

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

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul A.Ş. (BİST)'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara

ait olup, BİST’de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan payların elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK’nin mükerrer 80. maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

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

32.3. Hisse Senetleri Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

32.3.1. Gerçek Kişiler

32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

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

GVK’ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK’nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı “kar paylarının yarısı” gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi karpaylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2017 yılı için bu had 30.000 TL’dir), bu karpaylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa karpayının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtımı sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

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

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye’de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK, Md. 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir (GVK, Md. 101/5).

32.3.2. Kurumlar

32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar ile Hisse Senetlerini Türkiye’deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi Vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

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



Geri Yatırım
Genel Kurul Kararı No: 4/3

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

32.3.2.2. Diğerk Dar Mükellef Kurumlar

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

32.3.2.3. Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesi sorumluluğuna ilişkin açıklama:

Vergi mevzuatı uyarınca 01.01.2006 – 31.12.2020 döneminde ise payların elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlarca, hisse senedi kar payları için tevkifat ise Ortaklıkça kesilecektir.

33. İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğerk açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

34. İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLenen BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

Yoktur.



[Handwritten signatures and initials]

34.1. İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

34.2. İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

35. İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

36. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler, Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.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 alması gereken finansal tabloları

37. EKLER

EK-1 Sorumluluk Beyanları

EK-2 Esas Sözleşme ve İç Yönerge

EK-3 Hukukçu Raporu

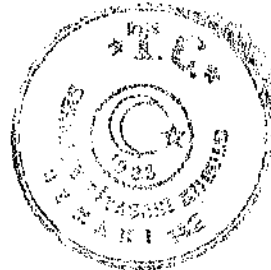
EK-3 30.09.2017 ve 25.04.2017 tarihli Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

EK-4 31.12.2017 tarihli Bireysel Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

EK-5 Gayrimenkul Değerleme Raporları

EK-6 Hasan PEKER'in Şahsi Kefaleti

EK-7 Peker Holding London Ltd Hisse Satış Sözleşmesi ileri tarihli ödemelere GBP 12 aylık libor faiz işletilmesine dair ek protokol



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Silağsör Cad.
Yeni Yol Sk.No:8/1 Şişli - İSTANBUL
Tel: +44 44 96
Şişli V.D.725 026 5640

118

Gedikyatırım
Gayrimenkul Yatırım A.Ş.