

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA
BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

- 1.1. Ticaret Unvanı** : Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1.2. Merkez Adresi : Cumhuriyet Mah. Yeniyol sok. 1 sk. No:8/1 Şişli İstanbul
1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü : İstanbul
1.4. Ticaret Sicil Numarası : 81769-5
1.5. Faaliyet Konusu : Şirketin amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularında iştirak etmektir. Şirket hisse senetleri 2018 yılından itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde (eski unvanı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda) ("BIST") işlem görmektedir. Şirket genel müdürlüğü İstanbul'da bulunmaktadır. 31.12.2023 itibariyle çalışan personel sayımız 36'dır.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 669.833.747 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır. Hissenin 21.08.2024 tarihli kapanış fiyatı 5,27 TL'dir.

Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)
Hasan Peker	A	42.166.667	6,29%
Hasan Peker	B	167.198.300	24,96%
Halka açık kısım	B	460.468.780	68,74%
Toplam		669.833.747	100%

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.

1.7. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

Bulunmamaktadır.

1.8. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağın Bulunduğu Ülkeye İlişkin Riskler:

Bulunmamaktadır.

1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği GK/YK Tarihi	Görev Süresi
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	14.06.2024	3 Yıl
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	14.06.2024	3 Yıl
Osman İlker Savuran	Yönetim Kurulu Üyesi	14.06.2024	3 Yıl
Uğur Boğday	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	14.06.2024	3 Yıl
Bora Oruç	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	14.06.2024	3 Yıl

Şirket Ana sözleşmesinin “Yönetim Kurulu Ve Görev Süresi” başlıklı 14’üncü Maddesi uyarınca; Şirket’in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 ve en çok 7 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. 14.06.2024 tarihli Genel Kurul’da 3 yıl süre ile görev yapmak üzere 5 üye seçilmiş olup, yönetim kurulunda 2 bağımsız üye görev yapmaktadır.

1.10. Bağlı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Bağlı Ortaklıklar			
Ticaret Unvanı	Sermayesi (Eur)	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
Peker Gmbh	1.000.000	-	%100
Nordstern Düsseldorf GmbH	8.025.000	-	%51
Blue Stone Investment GmbH	3.300.000	-	%100
Peker GYO Global GmbH	7.300.000	-	%100
Peker Gyo Spain SL	3.000	-	%100
GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat A.Ş.	-	100.000	%100

1.11. KAP Sertifikası Başvurusunun Yapılıp Yapılmadığı ve Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri ve Görevleri

Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.6 sayılı “Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği”nin 5’inci maddesi uyarınca Şirket adına bildirim göndermek için elektronik sertifikaları bulunan yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

KAP Bildirimleri ile Yetkili Kişiler		
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Sertifikanın Alındığı
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	23.08.2023
Dilara Kartal	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	30.07.2024

1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

Şirketimizin 25.04.2017 tarihinden beri MKK üyeliği bulunmaktadır.

2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 253.000.000,00 TL

2.2. Artırım Kaynakları

(Nakit veya ilgili iç kaynak/kar payı kalemleri belirtilecektir.)

- Nakit : 416.833.746,99

2.3. Artırım Sonrası Sermaye : 669.833.746,99

(Güncel Sermaye Tutarı)

2.4. Sermayenin

- Tescil Tarihi : 11.08.2021

- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 11.08.2021- 10385

2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısımının Tespitine İlişkin : 09.07.2024 tarih ve SMMM-24938-Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Raporunun 2024-17 Tarih ve Sayısı

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Görüşü
13.03.2023	TFRS	Konsolide	Güney Bağımsız Denetim ve SMM A.Ş.	Olumlu
14.05.2024	TFRS	Konsolide	Güney Bağımsız Denetim ve SMM A.Ş.	Olumlu

Şirket'in 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	31.12.2022-31.12.2023 değişim
	31.Ara.22	31.Ara.23	
Dönen varlıklar	1.312.906.683	1.731.535.403	31,89%
Nakit ve nakit benzerleri	91.693.166	57.631.848	-37,15%
Finansal yatırımlar	5.257	93.129.712	1771437,23%
Ticari alacaklar	58.868.902	854.211.935	1351,04%

Diğer alacaklar	283.220.315	7.039.859	-97,51%
Stoklar	338.063.633	295.541.592	-12,58%
Peşin ödenmiş giderler	533.664.191	366.977.055	-31,23%
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	105.398	31.897	-69,74%
Diğer dönen varlıklar	7.285.821	56.971.505	681,95%
Duran varlıklar	4.942.317.063	4.174.129.823	-15,54%
Finansal yatırımlar		781.402	-
Ticari alacaklar	848.433.868		-100,00%
Diğer alacaklar	864.932	857.345	-0,88%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.029.258.716	4.095.680.007	1,65%
Maddi duran varlıklar	50.513.153	54.585.482	8,06%
Peşin ödenmiş giderler	447.126	13.029.560	2814,07%
Ertelenmiş vergi varlığı	12.799.268	9.196.027	-28,15%
Toplam varlıklar	6.255.223.746	5.905.665.226	-5,59%

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	31.12.2022-31.12.2023 değişim
	31.Ara.22	31.Ara.23	
Kısa vadeli yükümlülükler	910.095.898	361.120.059	-60,32%
Kısa vadeli borçlanmalar	288.898.626	119.063.019	-58,79%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		5.223.037	-
Kiralama işlemlerinden kısa vadeli yükümlülükler		31.675.765	-
Diğer finansal yükümlülükler	36.292	54.488	50,14%
Ticari borçlar	127.360.052	120.652.103	-5,27%
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	26.713.508	254.490	-99,05%
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.350.489	809.554	-40,05%
Diğer borçlar	455.728.307	32.507.113	-92,87%
Kısa vadeli karşılıklar	2.053.023	360.565	-82,44%
Dönem karı vergi yükümlülüğü	5.317.125		-100,00%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	2.638.476	50.519.925	1814,74%
Uzun vadeli yükümlülükler	1.600.695.490	2.214.866.481	38,37%
Uzun vadeli borçlanmalar	1.352.535.846	2.006.153.469	48,33%
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli yükümlülükler		15.543.862	-

Diğer borçlar	130.310.118	1.160.344	-99,11%
Uzun vadeli karşılıklar	2.030.805	495.880	-75,58%
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	115.818.721	191.512.926	65,36%
Özkaynaklar	3.744.432.358	3.329.678.686	-11,08%
Ödenmiş sermaye	669.833.747	669.833.747	0,00%
Özsermaye düzeltme farkları	1.787.200.218	1.787.200.218	0,00%
Hisse senedi ihraç primleri	15.752	15.752	0,00%
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	-590.197	-531.593	-9,93%
Yabancı para çevrim farkı	-486.315.390	-514.092.143	5,71%
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	96.461.310	115.248.666	19,48%
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	5.191.570	-1.424.043.311	-27529,92%
Geçmiş yıllar karları	2.133.069.346	1.524.924.167	-28,51%
Net dönem karı	-460.433.998	960.065.232	-308,51%
Kontrol gücü olmayan paylar		211.057.951	-
Toplam kaynaklar	6.255.223.746	5.905.665.226	-5,59%

	Yeniden düzenlenmiş Önceki dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	31.12.2022- 31.12.2023 değişim
	1 Ocak- 31.12.2022	1 Ocak- 31.12.2023	
Hasılat	310.474.604	896.366.309	188,71%
Satışların maliyeti (-)	-498.259.024	-964.142.008	93,50%
Brüt kar	-187.784.420	-67.775.699	-63,91%
Genel yönetim giderleri (-)	-114.746.032	-119.908.769	4,50%
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	922.714.516	1.311.950.846	42,18%
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-282.263.286	-126.206.262	-55,29%
Esas faaliyet karı	337.920.778	998.060.116	195,35%
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	0	523.668.435	-
Yatırım faaliyetlerinden giderleri (-)	-620.409	-227.783	-63,29%
Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı	337.300.369	1.521.500.768	351,08%
Finansman gelirleri	11.912.761	18.981.665	59,34%
Finansman giderleri (-)	-64.303.152	-124.104.524	93,00%
Parasal kazanç/ (kayıp)	-732.610.711	-291.938.655	-60,15%

Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	-447.700.733	1.124.439.254	-351,16%
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/ (gideri)	-12.733.265	-119.798.557	-
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	-12.733.265	-119.798.557	840,83%
Dönem karı	-460.433.998	1.004.640.697	-318,19%
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	-590.197	58.604	-109,93%
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları	-590.197	58.604	-109,93%
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak	-467.172.455	-47.958.513	-89,73%
Yabancı para çevrim farkı	-467.172.455	-47.958.513	-89,73%
Diğer kapsamlı gelir	-467.762.652	-47.899.909	-89,76%
Toplam kapsamlı gelir	-928.196.650	956.740.788	-203,08%

4. DERECELENDİRME

Derecelendirme kuruluşunun unvanı	Derecelendirme notunun verildiği tarih	Uzun Vadeli Ulusal Derecelendirme Notu	Yatırım yapılabilir seviye olup olmadığı
İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.	29 Eylül 2023	BBB (TR) Pozitif Durağan	Yatırım Yapılabilir.
JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.	27.06.2024	BBB(TR) Negatif Stabil	Yatırım Yapılabilir.

B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz/Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Finansman Bonosu	200.199.655	TL	11.06.2024	30.09.2024	Vadeye İsabet Eden: 17,94 Yıllık Basit: 59 Yıllık Bileşik: 72,06	Nitelikli Yatırımcıya Satış

2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Kısım	
		Tutar	Para Birimi

Finansman Bonosu	02.11.2023 tarihli ve 66/1472 sayılı Kurul kararı ile 1.500.000.000 TL ihraç limiti tesis edilmiştir.	1.097.175.345	TL
---------------------	--	---------------	----

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Tutar (TL) veya Oran (%)
Şirketin yıllık genel finansman ihtiyacından kaynaklanabilecek fon ihtiyaçları kapsamında fonlama alternatiflerinden biri olarak değerlendirilecektir.	100

4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Yeni yapılan bu başvuru ile ilgili SPK onayına sunulan ihraç belgesi kapsamında ihraç edilmesi planlanan borçlanma araçlarına dair henüz herhangi bir yetkili kuruluş ile sözleşme imzalanmamıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
22/08/2024

Hasan Peker
Yönetim Kurulu Başkanı