



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Financial Report
Unconsolidated
2018 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements



Independent Audit Company	GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr 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 finansal tablo dipnotlarından oluşan bireysel finansal tablolarını denetlemiştir.

Görüşümüze göre ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in bireysel 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performansını ve bireysel nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Dikkat çekilen husus

toplamlarının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, bu oran %43,18 olarak gerçekleşmiştir. Ancak bu husus tarafımızca verilen bağımsız denetim görüşünü etkilememektedir.

b) Konsolide olmayan finansal tabloların muhasebe esasını açıklayan 2.1 no'lu dipnotuna dikkatinizi çekeriz. 27 numaralı TMS uyarınca, bağıli ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla Şirket, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 11 Mart 2019 tarihli bağımsız denetçi raporu düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki konsolide olmayan finansal tablolar ise, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, SPK tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, konsolide olmayan finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir. Ancak bu husus tarafımızca verilen bağımsız denetim görüşünü etkilememektedir.

4) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve bireysel finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Stok değer düşüklüğü	
<p>Şirket, stoklarını maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerlerin düşük olanı ile değerlemektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in 187.103.020 TL stoku mevcut olup stoklarının üzerinde toplam (24.800.270) TL karşılık bulunmaktadır. Stoklar ile ilgili açıklamalar not 7'de yapılmıştır.</p> <p>Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>- Stokların net gerçekleştirilebilir değerleri, gerçekleşen satışlardaki fiyatlar kullanılarak test edilmiştir.</p> <p>- Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p>

Şirket yönetimi; bireysel finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bireysel finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu bireysel tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, bireysel finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

- Bireysel finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Cem Uçarlar'dır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Cem Uçarlar, SMMM

Sorumlu Denetçi

11 Mart, 2019

İstanbul, Türkiye

Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2018	Previous Period 31.12.2017
Statement of Financial Position (Balance Sheet)			
Assets [abstract]			
CURRENT ASSETS			
Cash and cash equivalents	3	5.364.248	2.167.439
Trade Receivables		4.353.431	26.466.404
Trade Receivables Due From Related Parties	19		21.066.419
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	5	4.353.431	5.399.985
Other Receivables		1.248.158	926.216
Other Receivables Due From Unrelated Parties		1.248.158	926.216
Inventories	7	187.103.020	319.500.767
Prepayments	8	259.319	114.836
Current Tax Assets	17	82.501	182.589
Other current assets	9	800	206.578
SUB-TOTAL		198.411.477	349.564.829
Total current assets		198.411.477	349.564.829
NON-CURRENT ASSETS			
Financial Investments	6	40.000.000	40.000.000
Trade Receivables		254.570.842	242.552.194
Trade Receivables Due From Related Parties	19	254.570.842	242.552.194
Other Receivables		529	529
Investment property	7	45.338.933	16.890.000
Property, plant and equipment	10	9.608	329
Prepayments	8	0	5.016.721
Prepayments to Unrelated Parties			5.016.721
Total non-current assets		339.919.912	304.459.773
Total assets		538.331.389	654.024.602
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES			
Current Borrowings	4	57.120.350	43.601.336
Current Portion of Non-current Borrowings	4	48.841.969	66.644.388
Trade Payables		38.853.429	37.422.968
Trade Payables to Unrelated Parties	5	38.853.429	37.422.968
Employee Benefit Obligations		152.205	147.353
Other Payables			27.423.217
Other Payables to Related Parties	19		27.423.217
Deferred Income		12.861.338	70.777.553
Other Current Liabilities	9	1.556.292	169.428
SUB-TOTAL		159.385.583	246.186.243
Total current liabilities		159.385.583	246.186.243
NON-CURRENT LIABILITIES			
Long Term Borrowings	4	8.602.659	48.499.473
Total non-current liabilities		8.602.659	48.499.473
Total liabilities		167.988.242	294.685.716
EQUITY			
Equity attributable to owners of parent		370.343.147	359.338.886
Issued capital	12	73.100.000	30.000.000
Restricted Reserves Appropriated From Profits		6.000.000	
Prior Years' Profits or Losses		280.238.886	280.194.405
Current Period Net Profit Or Loss		11.004.261	49.144.481
Total equity		370.343.147	359.338.886
Total Liabilities and Equity		538.331.389	654.024.602

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2018 - 31.12.2018	Previous Period 01.01.2017 - 31.12.2017
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income			
PROFIT (LOSS)			
Revenue	13	127.463.460	386.570.573
Cost of sales	13	-137.887.853	-400.728.147
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		-10.424.393	-14.157.574
GROSS PROFIT (LOSS)		-10.424.393	-14.157.574
General Administrative Expenses	14	-6.227.124	-2.418.802
Marketing Expenses	14	-183.500	
Other Income from Operating Activities	15	147.272.294	64.343.716
Other Expenses from Operating Activities	15	-88.488.797	-43.570.320
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		41.948.480	4.197.020
Investment Activity Income			9.250.468
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		41.948.480	13.447.488
Finance income	16	5.237.433	7.839.657
Finance costs	16	-36.181.652	-42.191.265
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		11.004.261	-20.904.120
Tax (Expense) Income, Continuing Operations			70.048.601
Deferred Tax (Expense) Income			70.048.601
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		11.004.261	49.144.481
PROFIT (LOSS)		11.004.261	49.144.481
Profit (loss), attributable to [abstract]			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		11.004.261	49.144.481
Earnings per share [abstract]			
Earnings per share [line items]			
Basic earnings per share			
Diluted Earnings Per Share			
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		0	0
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	0
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		0	0
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		11.004.261	49.144.481
Total Comprehensive Income Attributable to			
Non-controlling Interests		0	
Owners of Parent		11.004.261	49.144.481

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2018 - 31.12.2018	Previous Period 01.01.2017 - 31.12.2017
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		108.737.402	104.024.880
Profit (Loss)		11.004.261	49.144.481
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)		-14.795.675	-31.266.212
Adjustments for depreciation and amortisation expense	7,10	792.676	715
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss)		11.815.109	13.792.860
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss) of Receivables		807.699	
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss) of Inventories	7	11.007.410	13.792.860
Adjustments for Interest (Income) Expenses		31.880.193	15.758.073
Adjustments for Interest Income	16	-541.605	-613.797
Adjustments for interest expense	16	32.421.798	16.371.870
Adjustments for unrealised foreign exchange losses (gains)		-59.283.653	18.481.209
Adjustments for Tax (Income) Expenses			-70.048.601
Adjustments for Losses (Gains) on Disposal of Subsidiaries or Joint Operations			-9.250.468
Changes in Working Capital		112.528.816	79.924.090
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		68.799.572	42.405.182
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations		4.856.162	-6.892.331
Adjustments for decrease (increase) in inventories		121.390.337	312.036.950
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		1.430.461	37.027.688
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables		-83.947.716	-304.653.399
Cash Flows from (used in) Operations		108.737.402	97.802.359
Payments Related with Other Provisions			6.222.521
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		-28.709.283	-17.759.090
Cash Outflows Arising From Purchase of Shares or Capital Increase of Associates and/or Joint Ventures			-18.843.752
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets	10	-12.326	
Cash Outflows from Acquisition of Investment Property	7	-29.238.562	
Cash receipts from futures contracts, forward contracts, option contracts and swap contracts			470.865
Interest received	16	541.605	613.797
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		-76.996.418	-99.663.350
Proceeds from borrowings		65.600.000	51.112.671
Repayments of borrowings		-108.028.978	-191.029.150
Increase in Other Payables to Related Parties			22.131.000
Interest paid		-34.402.331	-18.702.640
Other inflows (outflows) of cash		-165.109	36.824.769
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		3.031.701	-13.397.560
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		3.031.701	-13.397.560
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD	3	1.622.126	15.019.686
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD		4.653.827	1.622.126

