



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2022 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

Ara Dönem Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na:

Giriş

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 30 Haziran 2022 tarihli ilişikteki ara dönem konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal tabloların Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal tabloların, Grup'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunun, konsolide finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin konsolide nakit akışlarının Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Seçkin Özdemir, SMMM

Sorumlu Denetçi

18 Ağustos 2022

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	203.758.368	254.026.452
Ticari Alacaklar		83.253.056	2.912.186
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	83.253.056	2.912.186
Diğer Alacaklar		674.116	314.616
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		674.116	314.616
Stoklar	7	88.326.412	89.563.870
Peşin Ödenmiş Giderler	8	39.048.089	501.791
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	45.293	317.837
Diğer Dönen Varlıklar	9	994.206	191.839
ARA TOPLAM		416.099.540	347.828.591
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		416.099.540	347.828.591
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		454.658.862	404.715.554
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	20	454.658.862	404.715.554
Diğer Alacaklar		529	529
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		529	529
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	322.648.592	310.409.179
Maddi Duran Varlıklar	11	12.633.177	12.338.652
Peşin Ödenmiş Giderler	8	159.568.494	148.859.564
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		949.509.654	876.323.478
TOPLAM VARLIKLAR		1.365.609.194	1.224.152.069
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	145.773.248	125.958.124
Ticari Borçlar	6,20	11.841.252	14.138.322
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	20	0	149.280
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	11.841.252	13.989.042
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		467.641	363.029
Diğer Borçlar		3.383.864	9.543.962
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	20	3.010.823	9.231.669
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		373.041	312.293
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	4.403.449	4.603.449
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	18	4.085.100	3.547.198
Kısa Vadeli Karşılıklar		255.498	188.168
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		255.498	188.168
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	175.420	408.934
ARA TOPLAM		170.385.472	158.751.186
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		170.385.472	158.751.186
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		678.498	384.667
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		678.498	384.667
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		678.498	384.667
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		171.063.970	159.135.853
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.195.321.466	1.065.476.527
Ödenmiş Sermaye	13	669.833.747	669.833.747
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		4.722	4.722
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-73.865.716	-73.865.716
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		95.611	132.870
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		95.611	132.870
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		95.611	132.870
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		53.989.236	31.596.189

Yabancı Para Çevrim Farkları		53.989.236	31.596.189
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		29.292.034	9.963.926
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		408.482.681	124.868.151
Net Dönem Karı veya Zararı		107.489.151	302.942.638
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-776.242	-460.311
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.194.545.224	1.065.016.216
TOPLAM KAYNAKLAR		1.365.609.194	1.224.152.069

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	14	118.880.660	30.321.228	84.651.602	2.795.061
Satışların Maliyeti	14	-70.924.748	-18.315.227	-54.903.804	-1.391.028
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		47.955.912	12.006.001	29.747.798	1.404.033
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı			0	0	
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti			0	0	
FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN BRÜT KAR (ZARAR)			0	0	
BRÜT KAR (ZARAR)		47.955.912	12.006.001	29.747.798	1.404.033
Genel Yönetim Giderleri	15	-22.957.527	-8.191.651	-11.815.617	-5.893.483
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	146.533.428	63.334.330	65.093.355	18.754.892
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16	-54.852.762	-18.130.443	-39.173.887	-7.154.734
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		116.679.051	49.018.237	43.851.649	7.110.708
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		116.679.051	49.018.237	43.851.649	7.110.708
Finansman Gelirleri	17	295.503	1.014.587	29.366	800.652
Finansman Giderleri	17	-9.687.099	-9.352.128	-5.965.672	-5.124.714
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		107.287.455	40.680.696	37.915.343	2.786.646
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-114.235	-512.497	-135.658	-512.497
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	18	-114.235	-512.497	-135.658	-512.497
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		107.173.220	40.168.199	37.779.685	2.274.149
DÖNEM KARI (ZARARI)		107.173.220	40.168.199	37.779.685	2.274.149
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		107.173.220	40.168.199	37.779.685	2.274.149
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-37.259	46.741	-117.183	-12.117
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-37.259	46.741	-117.183	-12.117
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar			0	0	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		22.393.047	438.963	16.005.804	1.144.060
Yabancı Para Çevrim Farkları		22.393.047	438.963	16.005.804	1.144.060
Yabancı Para Çevrim Farklarından Kazançlar (Kayıplar)		22.393.047	438.963	16.005.804	1.144.060
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)			0	0	
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			0	0	
Nakit Akış Riskinden Korunmaya İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			0	0	
Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Net Yatırım Riskinden Korunma ile İlgili Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			0	0	
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			0	0	
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			0	0	
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			0	0	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar			0	0	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler			0	0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		22.355.788	485.704	15.888.621	1.131.943
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		129.529.008	40.653.903	53.668.306	3.406.092

Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-315.931	-6.625	-219.194	-375
Ana Ortaklık Payları		129.844.939	40.660.528	53.887.500	3.406.467

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-18.804.350	-16.980.620
Dönem Karı (Zararı)			107.173.220	40.168.199
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			107.173.220	40.168.199
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-27.448.926	-44.616.831
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10,11		1.322.949	862.285
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			0	-2.827.598
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7		0	-2.827.598
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			319.462	304.489
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			361.184	187.362
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler			-41.722	117.127
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			7.987.864	8.099.401
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	17		-295.503	-151.388
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	17		8.283.367	8.250.789
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			-23.268.651	929.125
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler			114.235	512.497
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-13.924.785	-52.497.030
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			-13.924.785	-52.497.030
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-98.528.644	-12.531.988
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-90.477.095	-41.124.768
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-889.322	-757.062
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			1.237.458	6.102.177
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-2.297.070	-62.060.932
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-6.102.615	85.308.597
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			0	
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-18.804.350	-16.980.620
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-29.079.911	-73.305.357
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-911.155	-6.431.030
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			81.376.800	24.435.250
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10		-60.585.831	-14.617.995
Verilen Nakit Avans ve Borçlar			-49.255.228	-76.839.176
Verilen Diğer Nakit Avans ve Borçlar			-49.255.228	-76.839.176
Alınan Faiz			295.503	147.594
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			169.349.012	185.645.434
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri			0	259.131.418
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			31.500.000	51.300.000
Kredilerden Nakit Girişleri	5		31.500.000	51.300.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-25.600.456	-116.499.995
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5		-25.600.456	-116.499.995
Ödenen Faiz			-8.283.367	-8.250.789
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			171.732.835	-35.200
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			121.464.751	95.359.457
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			121.464.751	95.359.457
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		82.085.176	2.226.201
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		203.549.927	97.585.658

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkılması														
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Bakiyeler			669.833.747	4.722	-73.865.716	95.611	53.989.236			29.292.034	408.482.681	107.489.151	1.195.321.466	-776.242	1.194.545.224