



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2019 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2019 3. Üçaylık Dönem Finansal Rapor



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	2.452.211	5.368.513
Ticari Alacaklar		33.269.880	4.353.431
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		1.935.495	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	31.334.385	4.353.431
Diğer Alacaklar		143.093	1.248.158
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		143.093	1.248.158
Stoklar	7	144.542.313	187.103.020
Peşin Ödenmiş Giderler	8	2.795	299.319
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	128.218	82.501
Diğer Dönen Varlıklar	9	425.448	451.608
ARA TOPLAM		180.963.958	198.906.550
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		180.963.958	198.906.550
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		218.615.623	254.570.842
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	20	218.615.623	254.570.842
Diğer Alacaklar		529	529
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	74.164.987	71.056.908
Maddi Duran Varlıklar	11	7.073	9.608
Peşin Ödenmiş Giderler	8	784	
Ertelenmiş Vergi Varlığı	18		1.912.609
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		292.788.996	327.550.496
TOPLAM VARLIKLAR		473.752.954	526.457.046
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	71.385.673	65.620.350
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	27.285.647	48.841.969
Ticari Borçlar		17.142.772	40.766.069
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	17.142.772	40.766.069
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		93.337	174.829
Diğer Borçlar		13.316.133	25.411.500
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	20	13.066.551	25.411.500
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		249.582	
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	41.936.910	12.861.338
Kısa Vadeli Karşılıklar		610.986	
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		610.986	
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	2.569.509	1.556.847
ARA TOPLAM		174.340.967	195.232.902
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		174.340.967	195.232.902
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		8.602.659
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		42.825	42.825
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		42.825	8.645.484
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		174.383.792	203.878.386
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		299.369.162	322.578.660
Ödenmiş Sermaye	13	73.100.000	73.100.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		6.168	6.168
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		6.168	6.168
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		6.168	6.168
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		6.000.000	6.000.000
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		243.472.492	234.108.027
Net Dönem Karı veya Zararı		-23.209.498	9.364.465
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		299.369.162	322.578.660
TOPLAM KAYNAKLAR		473.752.954	526.457.046

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	14	77.558.602	101.776.069	3.508.526	54.196.996
Satışların Maliyeti	14	-81.531.342	-88.763.027	-3.364.816	-42.926.411
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		-3.972.740	13.013.042	143.710	11.270.585
BRÜT KAR (ZARAR)		-3.972.740	13.013.042	143.710	11.270.585
Genel Yönetim Giderleri	15	-5.180.494	-3.770.921	-1.659.687	-1.104.340
Pazarlama Giderleri		-1.850	-183.500	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	45.853.873	142.321.361	10.224.259	96.470.445
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16	-35.882.125	-44.328.726	-21.202.773	-30.487.610
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		816.664	107.051.256	-12.494.491	76.149.080
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	0	-72.335	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		816.664	107.051.256	-12.566.826	76.149.080
Finansman Gelirleri	17	3.453.027	6.830.961	1.004.366	4.047.559
Finansman Giderleri	17	-25.566.580	-26.814.720	-7.576.276	-9.697.132
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-21.296.889	87.067.497	-19.138.736	70.499.507
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-1.912.609	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-1.912.609	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-23.209.498	87.067.497	-19.138.736	70.499.507
DÖNEM KARI (ZARARI)		-23.209.498	87.067.497	-19.138.736	70.499.507
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-23.209.498	87.067.497	-19.138.736	70.499.507
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	7.049	1.442	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		0	7.049	1.442	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	7.049	1.442	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-23.209.498	87.074.546	-19.137.294	70.499.507
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-23.209.498	87.074.546	-19.137.294	70.499.507

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		47.716.688	106.328.392
Dönem Karı (Zararı)		-23.209.498	87.067.497
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-23.209.498	87.067.497
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		35.270.279	-102.096.024
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	753.740	2.202
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.929.614	-7.837.228
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	7	1.929.614	-7.837.228
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		479.766	6.113
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		22.380.047	21.598.134
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	17	-2.778.779	-2.316.914
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	17	25.158.826	23.915.048
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		9.338.226	-113.750.413
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.912.609	
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-1.523.723	-2.114.832
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		35.655.907	121.356.919
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-2.168.236	-67.413.695
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		40.631.093	90.607.261
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-23.623.297	4.573.680
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		3.316.744	8.186.106
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		17.499.603	85.403.567
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		0	65.192.805
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		17.499.603	20.210.762
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		47.716.688	106.328.392
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.080.505	-33.726.122
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-12.327
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-12.327
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-3.859.284	-36.030.709
Alınan Faiz		2.778.779	2.316.914
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-49.514.020	-72.576.344
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	63.150.000	71.100.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-84.268.719	-92.533.931
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Azalış		0	-27.119.398
Ödenen Faiz		-28.433.766	-23.485.685
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		38.465	-537.330
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-2.877.837	25.926
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-2.877.837	25.926
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	4.658.091	1.628.156
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.780.254	1.654.082

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar							Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar								
	Ödenmiş Sermaye	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikte Karlar		
		Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Karı / Zararı		
	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları								

Özkaynaklar Değişim Tablosu								
Özkaynaklar Değişim Tablosu								
Dönem Başı Bakımları	30.000.000	-3.378			234.062.050	49.145.977	0	313.204.649
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler								
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler								
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler								
Hatalara İlişkin Düzeltmeler								
Diğer Düzeltmeler								
Düzeltmelerden Sonraki Tutar								
Transferler						49.145.977	-49.145.977	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		7.049					87.067.497	87.074.546
Dönem Karı (Zararı)								
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)								
Sermaye Artırımı								
Sermaye Azaltımı								
Sermaye Avansı								
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi								
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi								
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları								
Kar Payları								
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler								
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)								
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)								
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Çıkarılması								
Bağlı 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 (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar								
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar								
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar								
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar								
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)								
Dönem Sonu Bakımları	30.000.000	3.671			283.208.027	87.067.497	400.279.195	400.279.195

Özkaynaklar Değişim Tablosu								
Özkaynaklar Değişim Tablosu								
Dönem Başı Bakımları	73.100.000	6.168			6.000.000	234.108.027	9.364.465	322.578.660
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler								
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler								
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler								
Hatalara İlişkin Düzeltmeler								
Diğer Düzeltmeler								
Düzeltmelerden Sonraki Tutar								
Transferler							9.364.465	-9.364.465
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)								-23.209.498
Dönem Karı (Zararı)								
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)								
Sermaye Artırımı								
Sermaye Azaltımı								
Sermaye Avansı								
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi								
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi								

