



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2020 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.06.2020 Finansal Rapor



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

Ara Dönem Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

Giriş

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem 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 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 Standartlarına 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.

Şartlı Sonucun Dayanağı

Şirket'in Çamlıca arazisine ait hisselerin toplam 7.955,05 m2 arsa alanına denk gelen kısmı üzerindeki Şirket ortaklarından Hasan Peker'e ait intifa hakları 100.000.000 TL karşılığında 30 Aralık 2019 tarihinde Şirket lehine terkin edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu 12.03.2020 tarih ve 17 sayılı bülteninde ilan edilen kararı ile söz konusu intifa hakları için yeniden bir değerlendirme raporu hazırlanmasını, yeni raporda takdir edilecek değerlerin daha düşük belirlenmesi halinde terkin bedelinin düzeltilmesini; buna bağlı olarak Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarının olası düzeltmenin etkilerini içerecek şekilde yeniden düzenlenmesini talep etmiştir. 15.05.2020 tarihinde Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan edilen yeni değerlendirme raporunda anılan intifa haklarının değeri 44.515.000 Türk Lirası olarak takdir edilmiştir. Bu değere Hasan Peker'in itirazı nedeniyle yeni değerlendirme raporunun değerlendirme standartlarına uygunluğunun gözden geçirilmesi için Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne başvuru yapılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla süreç devam etmektedir, bu nedenle ilişikteki finansal tablolarda herhangi bir düzeltme gerekip gerekmeyeceği belirlenmemiştir.

Dikkat Çekilen Husus - Covid 19 Salgınıyla İlgili Belirsizlik

Son zamanlarda küresel olduğu kadar bölgesel olarak da ekonomik koşulları olumsuz etkileyen Covid 19 salgınının, Şirket'in faaliyetlerini aksattığını ve bu salgının nihai etkisinin şu an itibarıyla belirsiz olması nedeniyle Şirket'in faaliyetleri üzerindeki etkisinin makul bir şekilde tahmin edilemediğini açıklayan 1 no'lu finansal tablo dipnotuna dikkat çekeriz. Ancak bu husus, tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.

Şartlı Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, Şartlı Sonucun Dayanağı bölümünde belirtilen hususun ara dönem finansal tablolarda gerektirebileceği düzeltmeler hariç olmak üzere, ilişikteki ara dönem finansal tabloların, Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren 6 aylık döneme ilişkin 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

Cem Uçarlar, SMMM

Sorumlu Denetçi

29 Temmuz 2020

İstanbul, Türkiye

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3.320.283	2.068.262
Ticari Alacaklar		4.604.605	9.144.998
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	20	736.184	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	3.868.421	9.144.998
Diğer Alacaklar		575.309	157.398
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		575.309	157.398
Stoklar	7	110.083.752	135.872.032
Peşin Ödenmiş Giderler	8	92.704	80.784
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	6.677	157.138
Diğer Dönen Varlıklar	9	469.334	2.003
ARA TOPLAM		119.152.664	147.482.615
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	6	119.152.664	147.482.615
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		213.279.046	215.098.456
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	20	213.279.046	201.559.689
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	0	13.538.767
Diğer Alacaklar		529	529
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		529	529
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	166.517.915	179.770.884
Maddi Duran Varlıklar	11	4.642	6.333
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		379.802.132	394.876.202
TOPLAM VARLIKLAR		498.954.796	542.358.817
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	71.770.134	77.422.475
Ticari Borçlar		14.525.519	77.322.283
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		7.834.486	58.670.338
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	6.691.033	18.651.945
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		73.753	89.822
Diğer Borçlar		36.057.272	35.603.335
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	20	36.057.272	35.235.571
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			367.764
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	255.000	29.476.609
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		1.430.203	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	1.889.035	738.383
ARA TOPLAM		126.000.916	220.652.907
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		126.000.916	220.652.907
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		163.322	200.197
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		163.322	200.197
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		163.322	200.197
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		126.164.238	220.853.104
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		372.790.558	321.505.713
Ödenmiş Sermaye	13	73.100.000	73.100.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		125.777	29.597
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		125.777	29.597
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		125.777	29.597
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		9.963.926	6.000.000
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		238.412.190	243.472.492
Net Dönem Karı veya Zararı		51.188.665	-1.096.376
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		372.790.558	321.505.713
TOPLAM KAYNAKLAR		498.954.796	542.358.817

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	14	59.807.601	74.050.076	8.239.593	58.681.076
Satışların Maliyeti	14	-44.064.514	-78.166.526	-7.175.865	-62.976.044
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		15.743.087	-4.116.450	1.063.728	-4.294.968
BRÜT KAR (ZARAR)		15.743.087	-4.116.450	1.063.728	-4.294.968
Genel Yönetim Giderleri	15	-3.666.285	-3.520.807	-1.892.777	-2.013.580
Pazarlama Giderleri		0	-1.850	0	-1.850
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	48.238.144	35.629.614	39.451.950	10.865.077
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16	-3.420.535	-14.679.352	-1.255.179	-13.913.442
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		56.894.411	13.311.155	37.367.722	-9.358.763
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		148.594	72.335	5.887	72.335
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		57.043.005	13.383.490	37.373.609	-9.286.428
Finansman Gelirleri	17	766.648	2.448.661	648.778	1.982.415
Finansman Giderleri	17	-5.190.785	-17.990.304	-2.831.430	-9.557.785
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		52.618.868	-2.158.153	35.190.957	-16.861.798
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-1.430.203	-1.912.609	-1.430.203	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-1.430.203		-1.430.203	
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		0	-1.912.609	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		51.188.665	-4.070.762	33.760.754	-16.861.798
DÖNEM KARI (ZARARI)		51.188.665	-4.070.762	33.760.754	-16.861.798
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		51.188.665	-4.070.762	33.760.754	-16.861.798
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		96.180	-1.442	24.322	3.619
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		96.180	-1.442	24.322	3.619
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		96.180	-1.442	24.322	3.619
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		51.284.845	-4.072.204	33.785.076	-16.858.179
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		51.284.845	-4.072.204	33.785.076	-16.858.179

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı (Zararı)		51.188.665	-4.070.762
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		51.188.665	-4.070.762
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-3.740.497	38.671.794
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10, 11	485.994	482.749
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-2.764.480	1.929.614
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	7	-2.764.480	1.929.614
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		91.404	-22.418
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		59.305	0
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler		32.099	-22.418
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		4.712.788	15.898.661
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	17	-44.783	-1.926.576
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	17	4.757.571	17.825.237
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-7.696.406	19.604.375
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.430.203	1.912.609
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		0	-1.133.796
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-48.599.684	-15.415.034
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		14.024.113	-20.514.284
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-746.701	2.288.120
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		28.552.760	38.371.555
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-62.796.765	-27.048.544
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-27.633.091	-8.511.881
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-1.151.516	19.185.998
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		18.273.838	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		18.273.838	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-5.505.172	-3.068.753
Alınan Faiz		44.783	1.926.576
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-10.231.443	-19.839.705
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	49.400.000	39.650.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-55.000.005	-38.900.225
Ödenen Faiz		-4.809.907	-21.299.902
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		178.469	710.422
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.430.490	-1.795.884
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.430.490	-1.795.884
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.889.793	4.658.091
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	3.320.283	2.862.207

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

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

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	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-1.442					-4.070.762	-4.072.204
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 Süleşmesinin 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	73.100.000	4.728			6.000.000	243.472.492	-4.070.762	318.506.456
Özkaynaklar Değişim Tablosu								
Özkaynaklar Değişim Tablosu								
Dönem Başı Bakımları	73.100.000	29.597			6.000.000	243.472.492	-1.096.376	321.505.713
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					3.963.926	-5.060.302	1.096.376	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		96.180					51.188.665	51.284.845
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								

