



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama
Finansal Rapor



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	2.146.772	2.068.262
Ticari Alacaklar		15.763.630	9.144.998
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	20	1.211.979	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	14.551.651	9.144.998
Diğer Alacaklar		507.972	157.398
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		507.972	157.398
Stoklar	7	104.338.715	135.872.032
Peşin Ödenmiş Giderler	8	91.734	80.784
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	6.963	157.138
Diğer Dönen Varlıklar	9	3.000	2.003
ARA TOPLAM		122.858.786	147.482.615
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		122.858.786	147.482.615
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		238.584.610	215.098.456
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	20	238.584.610	201.559.689
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		0	13.538.767
Diğer Alacaklar		529	529
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		529	529
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	167.918.630	179.770.884
Maddi Duran Varlıklar	11	3.797	6.333
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		406.507.566	394.876.202
TOPLAM VARLIKLAR		529.366.352	542.358.817
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	68.849.995	77.422.475
Ticari Borçlar	6,20	14.261.513	77.322.283
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	20	8.180.296	58.670.338
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	6.081.217	18.651.945
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		110.273	89.822
Diğer Borçlar		28.272.227	35.603.335
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	20	28.272.227	35.235.571
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		0	367.764
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	0	29.476.609
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	18	1.693.655	
Kısa Vadeli Karşılıklar		762.499	738.383
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	9	762.499	738.383
ARA TOPLAM		113.950.162	220.652.907
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		113.950.162	220.652.907
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		177.226	200.197
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		177.226	200.197
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		177.226	200.197
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		114.127.388	220.853.104
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		415.238.964	321.505.713
Ödenmiş Sermaye	13	253.000.000	73.100.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		142.948	29.597
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		142.948	29.597
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		142.948	29.597
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		9.963.926	6.000.000
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		58.512.190	243.472.492
Net Dönem Karı veya Zararı		93.619.900	-1.096.376
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		415.238.964	321.505.713
TOPLAM KAYNAKLAR		529.366.352	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 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	14	69.059.994	77.558.602	9.252.393	3.508.526
Satışların Maliyeti	14	-49.818.588	-81.531.342	-5.754.074	-3.364.816
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		19.241.406	-3.972.740	3.498.319	143.710
BRÜT KAR (ZARAR)		19.241.406	-3.972.740	3.498.319	143.710
Genel Yönetim Giderleri	15	-5.689.624	-5.180.494	-2.023.339	-1.659.687
Pazarlama Giderleri			-1.850		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	95.247.606	45.853.873	47.009.462	10.224.259
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16	-7.300.405	-35.882.125	-3.879.870	-21.202.773
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		101.498.983	816.664	44.604.572	-12.494.491
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		203.932		55.338	
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler					-72.335
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		101.702.915	816.664	44.659.910	-12.566.826
Finansman Gelirleri	17	1.100.781	3.453.027	334.133	1.004.366
Finansman Giderleri	17	-7.490.141	-25.566.580	-2.299.356	-7.576.276
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		95.313.555	-21.296.889	42.694.687	-19.138.736
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-1.693.655	-1.912.609	-263.452	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-1.693.655		-263.452	
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		0	-1.912.609	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		93.619.900	-23.209.498	42.431.235	-19.138.736
DÖNEM KARI (ZARARI)		93.619.900	-23.209.498	42.431.235	-19.138.736
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		93.619.900	-23.209.498	42.431.235	-19.138.736
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		113.351		17.171	1.442
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		113.351		17.171	1.442
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		113.351	0	17.171	1.442
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		93.733.251	-23.209.498	42.448.406	-19.137.294
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		93.733.251	-23.209.498	42.448.406	-19.137.294

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.341.022	47.716.688
Dönem Karı (Zararı)		93.619.900	-23.209.498
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		93.619.900	-23.209.498
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-67.504.627	35.270.279
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10,11	600.364	753.740
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-3.160.870	1.929.614
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	16	141.683	0
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	7	-3.302.553	1.929.614
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		90.380	479.766
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		90.380	479.766
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		6.944.457	22.380.047
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	17	-46.686	-2.778.779
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	17	6.991.143	25.158.826
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-73.672.613	9.338.226
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18	1.693.655	1.912.609
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		0	-1.523.723
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-21.774.251	35.655.907
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		43.426.145	-2.168.236
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		43.426.145	-2.168.236
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-36.763.150	17.499.603
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		34.835.870	40.631.093
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-63.060.770	-23.623.297
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-212.346	3.316.744
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		4.341.022	47.716.688
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		11.301.111	-1.080.505
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	18.273.838	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-7.019.413	-3.859.284
Alınan Faiz		46.686	2.778.779
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-15.385.154	-49.514.020
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	72.850.000	63.150.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-81.100.005	-84.268.719
Ödenen Faiz		-7.313.618	-28.433.766
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	4	178.469	38.465
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		256.979	-2.877.837
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		256.979	-2.877.837
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.889.793	4.658.091
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	2.146.772	1.780.254

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		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikte Karlar		
		Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Karı / Zararı
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları									

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	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	-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									
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	73.100.000	6.168			6.000.000	243.472.492	-23.209.498	299.369.162	299.369.162
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	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									
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)								93.733.251	93.733.251
Dönem Karı (Zararı)									
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)									
Sermaye Artırımı	179.900.000				3.963.926		-184.960.302	1.096.376	
Sermaye Azaltımı									
Sermaye Avansı									
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi									
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi									

Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	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 Elden Çıkarılması										
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış										
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler										
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları										
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) 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 Süleymesinin Forward Bileşiminin 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 Bakiyeler		253.000.000		142.948		9.963.926	58.512.190	93.619.900	415.238.964	415.238.964