

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2018 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2018 yılı 2. Dönem Finansal Raporlar

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

Ara Dönem Bireysel Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Yönetim Kurulu'na;

Giriş

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirket'inin ("Şirket") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki ara dönem bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynak değişim tablosunun ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem bireysel finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem bireysel 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.

Dikkat çekilen husus

a) Ekteki finansal tabloların 23 no'lu "Ek dipnot - Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü" dipnotuna dikkatinizi çekeriz. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ("Tebliğ") uyarınca gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklar için, aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, bu oran %49,63 olarak gerçekleşmiştir. Ancak bu husus tarafımızca verilen sınırlı denetim sonucunu etkilememektedir.

b) Konsolide olmayan finansal tabloların muhasebe esasını açıklayan 2.1 no'lu dipnotuna dikkatinizi çekeriz. 27 numaralı TMS uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla şirket, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 16 Aęustos 2018 tarihli bağımsız denetçi raporu düzenlemiş ve olumlu sonuç 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 sınırlı denetim sonucunu etkilememektedir.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem bireysel finansal tabloların, şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunun, bireysel finansal performansının ve aynı tarihte sona eren 6 aylık döneme ilişkin bireysel nakit akışlarının Türkiye Muhasebe 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 Uarlar, SMMM

Sorumlu Denetçi

16 Aęustos, 2018

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	3.187.909	2.167.439
Ticari Alacaklar		22.568.482	26.466.404
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	19	8.352.027	21.066.419
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	14.216.455	5.399.985
Diğer Alacaklar		1.109.116	926.216
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.109.116	926.216
Stoklar	7	257.171.555	297.913.230
Peşin Ödenmiş Giderler	8	323.603	114.836
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	17	20.254	182.589
Diğer Dönen Varlıklar	9	2.500	206.578
ARA TOPLAM		284.383.419	327.977.292
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		284.383.419	327.977.292
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	6	40.000.000	40.000.000
Ticari Alacaklar		253.619.576	242.552.194
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	19	253.619.576	242.552.194
Diğer Alacaklar		529	529
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		529	529
Stoklar	7	20.507.295	21.587.537
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	25.149.942	16.890.000
Maddi Duran Varlıklar	10	11.299	329
Peşin Ödenmiş Giderler	8	13.257.245	5.016.721
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		352.545.886	326.047.310
TOPLAM VARLIKLAR		636.929.305	654.024.602
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	63.518.790	43.601.336
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	48.101.988	66.644.388
Ticari Borçlar		37.812.388	37.422.968
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	37.812.388	37.422.968
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		114.727	147.353
Diğer Borçlar		10.422.794	27.423.217
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	19	10.422.794	27.423.217
Ertelenmiş Gelirler		72.678.675	70.777.553
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	7.790	169.428
ARA TOPLAM		232.657.152	246.186.243
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		232.657.152	246.186.243
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	27.700.188	48.499.473
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		27.700.188	48.499.473
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		260.357.340	294.685.716
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		376.571.965	359.338.886
Ödenmiş Sermaye	12	30.000.000	30.000.000
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		329.338.886	280.194.405
Net Dönem Karı veya Zararı		17.233.079	49.144.481
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		376.571.965	359.338.886
TOPLAM KAYNAKLAR		636.929.305	654.024.602

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2017 - 30.06.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	13	47.513.073		26.438.967	0
Satışların Maliyeti	13	-45.772.367		-21.350.959	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.740.706		5.088.008	0
BRÜT KAR (ZARAR)		1.740.706		5.088.008	0
Genel Yönetim Giderleri	14	-2.625.433	-672.229	-1.537.582	-672.229
Pazarlama Giderleri	14	-183.500		-15.100	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	45.850.916	3.714.726	19.521.805	3.714.726
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	15	-13.841.115	-176.888	-9.687.931	-176.888
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		30.941.574	2.865.609	13.369.200	2.865.609
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		30.941.574	2.865.609	13.369.200	2.865.609
Finansman Gelirleri	16	2.750.482	7.862.690	2.406.418	7.862.690
Finansman Giderleri	16	-16.458.977	-15.623.863	-5.238.274	-15.623.863
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		17.233.079	-4.895.564	10.537.344	-4.895.564
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	979.099		979.099
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		0	979.099		979.099
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		17.233.079	-3.916.465	10.537.344	-3.916.465
DÖNEM KARI (ZARARI)		17.233.079	-3.916.465	10.537.344	-3.916.465
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	
Ana Ortaklık Payları		17.233.079	-3.916.465	10.537.344	-3.916.465
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	0	0	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0	0	
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		17.233.079	-3.916.465	10.537.344	-3.916.465
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	
Ana Ortaklık Payları		17.233.079	-3.916.465	10.537.344	-3.916.465

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		40.735.495	16.307.282
Dönem Karı (Zararı)		17.233.079	-3.916.465
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		15.849.573	3.789.782
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	1.356	189
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	7	-3.964.673	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		11.789.233	4.890.197
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	16	-2.008.844	-337.458
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	16	13.798.077	5.227.655
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-38.899.135	-121.505
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		0	-979.099
Bağlı Ortaklıkların veya Müşterek Faaliyetlerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		47.795.483	0
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-872.691	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		7.652.843	16.433.965
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-15.836.515	483.546
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-6.147.406	238.455
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-6.147.406	238.455
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		45.786.590	0
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		389.420	-92.991
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-16.539.246	15.804.955
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		40.735.495	16.307.282
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-6.263.424	61.562.400
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-12.326	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-8.259.942	0
Alınan Faiz	16	2.008.844	337.458
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			61.224.942
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-34.931.706	-92.121.177
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		42.600.000	470.865
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-60.442.868	-109.400.485
Ödenen Faiz		-15.608.733	-4.429.120
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-1.480.105	21.237.563
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-459.635	-14.251.495
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-459.635	-14.251.495
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	1.622.126	15.019.686
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	1.162.491	768.191

Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	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 Sahipleriyle Yapılan İşlemler										
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları										
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe 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 Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe 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 Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)										
	Dönem Sonu Bakiyeler		30.000.000				329.338.886	17.233.079	376.571.965		376.571.965