

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Financial Report
Consolidated
2017 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements

Independet Audit Comment

Independent Audit Company	GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2017 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile 25 Nisan 2017 - 31 Aralık 2017 dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve 25 Nisan 2017 - 31 Aralık 2017 dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Gruptan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Stoklar	
31 Aralık 2017 tarihi itibari ile Grup'un konsolide finansal tablolarında, 297.913.230 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 21.587.537 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Grup tarafından olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan yapılar ve satış amacıyla inşa aşamasında olan projelerden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 8'de açıklanmıştır. Grup, 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosunda yer alan stokların yaklaşık %93'ünü dipnot 1'de açıklanan ve şirketin kuruluşunu izah eden bölünme işleminde edinmiştir . Kuruluş aşamasında Grup'a aynı sermaye olarak koyulan gayrimenkul stokları, bölünmenin gerçekleştiği 25 Nisan 2017 tarihinde gerçeğe uygun değerleriyle kayıtlara alınmıştır. Bu değerler ilgili stokların maliyet değeri olarak kabul edilmiş olup gayrimenkul stokları sonraki dönemlerde maliyet ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile ölçülmektedir. Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerleme metotlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	- Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerleme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. - Değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir. Bağımsız değerleme uzmanlarının değerlemede kullandığı varsayımların piyasa verileri ile uygunluğunun kontrolü için kuruluşumuzla aynı denetim ağına dahil olan bir başka kuruluşun değerleme uzmanlarının çalışmalarına dahil edilmesi sağlanmıştır. Bu çerçevede söz konusu gayrimenkul değerleme hesaplamaları üzerinden uzmanların yürüttüğü çalışmalar ve incelemeler sonucunda değerleme raporunda kullanılan tahminlerin ve varsayımların Şirket'in bağımsız denetim uzmanlarınca takdir edilen gerçeğe uygun değerinin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının tarafımızca değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir. - Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır. - Stokların net gerçekleşebilir değerleri, gerçekleşen satışlardaki fiyatlar kullanılarak test edilmiştir.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Topluluk denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 25 Nisan - 31 Aralık 2017 döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Cem Uçarlar'dır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Cem Uçarlar, SMMM

Sorumlu Denetçi

7 Mart 2018

İstanbul, Türkiye

Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2017	Previous Period 31.12.2016
Statement of Financial Position (Balance Sheet)			
Assets [abstract]			
CURRENT ASSETS			
Cash and cash equivalents	3	2.173.469	58.878.218
Financial Investments	6		156.896.676
Trade Receivables		26.466.404	1.750.028
Trade Receivables Due From Related Parties	21	21.066.419	0
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	5	5.399.985	1.750.028
Other Receivables		926.216	970.306
Other Receivables Due From Unrelated Parties		926.216	970.306
Derivative Financial Assets	7		472.736
Inventories	8	297.913.230	623.743.040
Prepayments		114.836	10.483.097
Prepayments to Related Parties	21	0	8.796.523
Prepayments to Unrelated Parties	9	114.836	1.686.574
Current Tax Assets	19	182.589	80.351
Other current assets	10	544.290	5.681.510
SUB-TOTAL		328.321.034	858.955.962
Total current assets		328.321.034	858.955.962
NON-CURRENT ASSETS			
Trade Receivables		242.552.194	0
Trade Receivables Due From Related Parties	21	242.552.194	0
Other Receivables		529	529
Other Receivables Due From Unrelated Parties		529	529
Inventories	8	21.587.537	38.477.537
Investment property	11	30.129.180	152.337.761
Property, plant and equipment	12	329	1.736.518
Prepayments	9	5.016.721	0
Deferred Tax Asset	19	1.508.113	771.481
Total non-current assets		300.794.603	193.323.826
Total assets		629.115.637	1.052.279.788
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES			
Current Borrowings	4	43.601.336	70.338.565
Current Portion of Non-current Borrowings	4	66.644.388	107.410.741
Trade Payables		37.422.968	3.116.420
Trade Payables to Unrelated Parties	5	37.422.968	3.116.420
Other Payables		48.595.217	38.015.192
Other Payables to Related Parties	21	48.595.217	37.001.474
Other Payables to Unrelated Parties			1.013.718
Derivative Financial Liabilities	7	0	1.871
Deferred Income	9	70.777.553	357.293.057
Current provisions		167.470	11.584
Current provisions for employee benefits		167.470	11.584
Other Current Liabilities	10	169.921	20.468
SUB-TOTAL		267.378.853	576.207.898
Total current liabilities		267.378.853	576.207.898
NON-CURRENT LIABILITIES			
Long Term Borrowings	4	48.499.473	148.692.803
Trade Payables		0	127.582
Trade Payables To Unrelated Parties		0	127.582
Non-current provisions		32.662	28.854
Non-current provisions for employee benefits		32.662	28.854
Deferred Tax Liabilities	19	0	70.048.601
Total non-current liabilities		48.532.135	218.897.840
Total liabilities		315.910.988	795.105.738
EQUITY			
Equity attributable to owners of parent		313.204.649	257.174.050
Issued capital	14	30.000.000	17.000.000

Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss		-3.378	6.112.000
Exchange Differences on Translation			6.112.000
Prior Years' Profits or Losses		234.062.050	234.062.050
Current Period Net Profit Or Loss		49.145.977	
Total equity		313.204.649	257.174.050
Total Liabilities and Equity		629.115.637	1.052.279.788

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2017 - 31.12.2017	Previous Period 01.01.2016 - 31.12.2016
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income			
PROFIT (LOSS)			
Revenue	15	386.720.573	
Cost of sales	15	-400.843.972	
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		-14.123.399	
GROSS PROFIT (LOSS)		-14.123.399	
General Administrative Expenses	16	-2.693.260	
Other Income from Operating Activities	17	64.355.015	
Other Expenses from Operating Activities	17	-43.570.320	
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		3.968.036	
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		3.968.036	
Finance income	18	10.659.676	
Finance costs	18	-48.169.510	
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		-33.541.798	
Tax (Expense) Income, Continuing Operations		71.122.102	
Deferred Tax (Expense) Income	19	71.122.102	
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		37.580.304	
PERIOD PROFIT/LOSS FROM DISCONTINUED OPERATIONS	25	11.565.673	
PROFIT (LOSS)		49.145.977	
Profit (loss), attributable to [abstract]			
Non-controlling Interests		0	
Owners of Parent		49.145.977	
Earnings per share [abstract]			
Earnings per share [line items]			
Basic earnings per share			
Diluted Earnings Per Share			
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		-3.378	
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans		-4.223	
Taxes Relating To Components Of Other Comprehensive Income That Will Not Be Reclassified To Profit Or Loss		845	
Taxes Relating to Remeasurements of Defined Benefit Plans	19	845	
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		3.316.609	
Exchange Differences on Translation		3.316.609	
Gains (Losses) on Exchange Differences on Translation		3.316.609	
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		3.313.231	
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		52.459.208	
Total Comprehensive Income Attributable to			
Non-controlling Interests		0	
Owners of Parent		52.459.208	

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2017 - 31.12.2017	Previous Period 01.01.2016 - 31.12.2016
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		21.719.177	
Profit (Loss)		49.145.977	
Profit (Loss) from Continuing Operations		37.580.304	
Profit (Loss) from Discontinued Operations		11.565.673	
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)		-43.111.483	
Adjustments for depreciation and amortisation expense	12	146.916	
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss)		13.792.860	
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss) of Inventories	8	13.792.860	
Adjustments for provisions		13.773	
Adjustments for Interest (Income) Expenses		15.698.233	
Adjustments for Interest Income	18	-613.797	
Adjustments for interest expense	18	16.312.030	
Adjustments for unrealised foreign exchange losses (gains)		17.237.640	
Adjustments for fair value losses (gains)		470.865	
Adjustments for Fair Value (Gains) Losses on Derivative Financial Instruments		470.865	
Adjustments for Tax (Income) Expenses	19	-71.634.830	
Adjustments for Losses (Gains) on Disposal of Subsidiaries or Joint Operations	26	-18.836.940	
Changes in Working Capital		15.684.683	
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		-17.251.153	
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations		-24.177.059	
Adjustments for decrease (increase) in inventories		312.036.950	
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		36.508.827	
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables		-286.742.295	
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		-4.690.587	
Decrease (Increase) in Other Assets Related with Operations	26	-4.690.587	
Cash Flows from (used in) Operations		21.719.177	
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		613.797	
Interest received		613.797	
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		-38.042.163	
Proceeds from borrowings		51.112.671	
Repayments of borrowings		-143.143.853	
Increase in Other Payables to Related Parties		31.696.099	
Interest paid		-18.702.640	
Other inflows (outflows) of cash	3	40.995.560	
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		-15.709.189	
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		-15.709.189	
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD	3	17.337.345	
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD	3	1.628.156	

[illegible]

[illegible]