

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap
dönemine ait konsolide finansal tablolar**

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Konsolide finansal durum tablosu	1 - 2
Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	3
Konsolide özkaynaklar değişim tablosu.....	4
Konsolide nakit akış tablosu.....	5
Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar.....	6 - 46

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla

konsolide finansal durum tablosu

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
	Not	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	286.958.717	254.026.452
Ticari alacaklar		54.964.565	2.912.186
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	54.964.565	2.912.186
Diğer alacaklar		721.982	314.616
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		721.982	314.616
Stoklar	7	84.879.694	89.563.870
Peşin ödenmiş giderler	8	54.523.001	501.791
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	18	46.193	317.837
Diğer dönen varlıklar	9	6.813.517	191.839
Toplam dönen varlıklar		488.907.669	347.828.591
Duran varlıklar			
Ticari alacaklar		463.620.526	404.715.554
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	20	463.620.526	404.715.554
Diğer alacaklar		529	529
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	434.139.985	310.409.179
Maddi duran varlıklar	11	11.009.962	12.338.652
Peşin ödenmiş giderler	8	81.525	148.859.564
Toplam duran varlıklar		908.852.527	876.323.478
Toplam varlıklar		1.397.760.196	1.224.152.069

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla

konsolide finansal durum tablosu (devamı)

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
	Not	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	5	167.665.353	125.958.124
Ticari borçlar	6	12.693.688	14.138.322
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		-	149.280
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	12.693.688	13.989.042
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	8	5.903.449	4.603.449
Diğer borçlar		514.154	9.543.962
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	20	132.566	9.231.669
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		381.588	312.293
Cari dönem vergi yükümlülüğü	18	4.123.291	3.547.198
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar		762.581	363.029
Kısa vadeli karşılıklar		232.647	188.168
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>		232.647	188.168
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	847.937	408.934
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		192.743.100	158.751.186
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli karşılıklar		924.403	384.667
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		924.403	384.667
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		924.403	384.667
Toplam yükümlülükler		193.667.503	159.135.853
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.204.092.693	1.065.476.527
Ödenmiş sermaye	13	669.833.747	669.833.747
Hisse senedi ihraç primleri		4.722	4.722
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		64.297	132.870
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>		64.297	132.870
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		56.585.736	31.596.189
- <i>Yabancı para çevrim farkları</i>		56.585.736	31.596.189
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		29.292.034	9.963.926
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(87.693.734)	(73.865.716)
Geçmiş yıllar karları		408.482.681	124.868.151
Net dönem karı		127.523.210	302.942.638
Kontrol gücü olmayan paylar		-	(460.311)
Toplam özkaynaklar		1.204.092.693	1.065.016.216
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		1.397.760.196	1.224.152.069

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla

konsolide finansal durum tablosu (devamı)

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Yeniden düzenlenmiş (Not 2.5)	Yeniden düzenlenmiş (Not 2.5)
		1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Kar veya zarar kısmı	Notlar				
Hasılat	14	127.724.796	8.844.136	40.927.306	10.606.078
Satışların maliyeti (-)	14	(73.357.376)	(2.432.628)	(25.187.935)	(6.872.708)
Brüt kar		54.367.420	6.411.508	15.739.371	3.733.370
Genel yönetim giderleri (-)	15	(35.865.367)	(12.907.840)	(14.788.308)	(6.596.657)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	221.443.914	74.910.486	71.847.368	8.513.038
Esas faaliyetlerden diğer giderler	16	(97.866.550)	(43.013.788)	(19.298.921)	(1.168.478)
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı		142.079.417	25.400.366	53.499.510	4.481.273
Finansman gelirleri	17	338.175	42.672	11.965.009	10.950.422
Finansman giderleri (-)	17	(14.741.957)	(5.054.858)	(11.141.008)	(1.788.880)
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)		127.675.635	20.388.180	54.323.511	13.642.815
Vergi geliri gideri					
- Dönem vergi gideri	18	(152.425)	(38.190)	(511.847)	650
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı		127.523.210	20.349.990	53.811.664	13.643.465
Pay başına kazanç	19	0,19	0,08	0,03	0,02
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı					
Diğer kapsamlı gelir		24.920.974	2.565.186	1.187.189	701.485
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç		(68.573)	(31.314)	24.906	(21.835)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		24.989.547	2.596.500	1.162.283	723.320
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim					
Toplam kapsamlı gelir		152.444.184	22.915.176	54.998.853	14.344.950
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı					
Ana ortaklık payları		152.444.184	22.599.245	55.005.101	14.344.573
Kontrol gücü olmayan paylar		-	315.931	(6.248)	377
Net dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık payları		127.523.210	20.034.059	53.817.912	13.643.088
Kontrol gücü olmayan paylar		-	315.931	(6.248)	377

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
konsolide özkaynaklar değişim tablosu**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmaya cak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)										
	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşme lerin etkisi	Geçmiş yıllar karları	Net dönem kârı / (zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla bakiye	253.000.000	-	100.648	-	9.963.926	-	58.512.190	67.428.985	389.005.749	-	389.005.749
Yeniden düzenleme etkisi (Not 2.5)	-	-	-	(638.905)	-	(1.228.778)	-	(1.073.024)	(2.940.707)	(284.493)	(3.225.200)
1 Ocak 2021	253.000.000	-	100.648	(638.905)	9.963.926	(1.228.778)	58.512.190	66.355.961	386.065.042	(284.493)	385.780.549
Sermaye Arttırımı	416.833.747	4.722	-	-	-	-	-	-	416.838.469	-	416.838.469
Transfer	-	-	-	-	-	-	66.355.961	(66.355.961)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	24.906	1.162.283	-	-	-	53.811.664	54.998.853	-	54.998.853
30 Eylül 2021 itibarıyla bakiyeler	669.833.747	4.722	125.554	523.378	9.963.926	(1.228.778)	124.868.151	53.811.664	857.902.364	(284.493)	857.617.871
1 Ocak 2022	669.833.747	4.722	132.870	31.596.189	9.963.926	(73.865.716)	124.868.151	302.942.638	1.065.476.527	(460.311)	1.065.016.216
Transfer	-	-	-	-	19.328.108	-	283.614.530	(302.942.638)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	(68.573)	24.989.547	-	-	-	127.523.210	152.444.184	-	152.444.184
Bağlı ortaklıklarda kontrol kaybı ile sonuçlanmayan pay oranı değişikliklerine bağlı artış/azalış (Not 1)	-	-	-	-	-	(13.828.018)	-	-	(13.828.018)	460.311	(13.367.707)
30 Eylül 2022 itibarıyla bakiyeler	669.833.747	4.722	64.297	56.585.736	29.292.034	(87.693.734)	408.482.681	127.523.210	1.204.092.693	-	1.204.092.693

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
konsolide nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Cari dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmemiş
		1 Ocak –	1 Ocak –
	Notlar	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / zararı		127.523.210	53.811.664
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Vergi geliri / gideri ile ilgili düzeltmeler		152.425	511.847
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10,11	2.939.385	1.794.349
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		179.319	109.864
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		870.715	236.491
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler			
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	17	13.225.418	(5.982.558)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	(338.175)	9.065.213
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	7	-	(10.205.961)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(23.906.860)	1.342.129
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(15.224.701)	(9.592.654)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		105.420.736	41.090.384
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(71.371.309)	(41.209.737)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(1.444.634)	19.750.538
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		4.684.176	(11.056.987)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(6.757.400)	436.304
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(6.822.657)	(22.661.968)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit (A)		23.708.912	(13.651.466)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Alınan faiz		338.175	6.127.119
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	11	(1.331.682)	(10.052.131)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		81.376.800	24.435.250
Yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılan harcamalar	10	(162.797.588)	(41.767.960)
Verilen nakit avans ve borçlar		94.756.829	(105.778.607)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit (B)		12.342.534	(127.036.329)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Ödenen faiz		(13.225.418)	(9.065.213)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	67.844.400	63.400.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(44.370.456)	(124.899.995)
Sermaye artışından kaynaklanan nakit girişleri		-	416.838.469
Bloke mevduatlardaki değişim		171.723.602	3.400
Bağlı ortaklıklarda ilave pay alımlarına ilişkin nakit çıkışları	1	(13.367.707)	-
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit (C)		168.604.421	346.276.661
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/ (azalış) (A+B+C)		204.655.867	205.588.866
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		82.085.176	2.226.201
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)		286.741.043	207.815.067

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu

Peker Investment Gayrimenkul Anonim Şirketi 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla Peker Holding Anonim Şirket'inden kısmi bölünme yolu ile ayrılarak kurulmuştur. Şirket 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla ticaret sicilde tescil edilmiştir ve aynı anda gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 21 Eylül 2017 tarih ve 34/1144 sayılı kararı uyarınca onaylanmış olup, SPK ve Gümrük Ticaret Bakanlığı izinlerine istinaden Şirket ünvanı 28 Eylül 2017 tarihinde ticaret siciline tescil ettirilerek, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ve Bağlı ortaklıkları ("Grup") olarak anılacaktır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 21 Şubat 2018 tarihinde halka açılmıştır ve hisselerinin %79,35'i Borsa İstanbul A.Ş. (BİST)'de işlem görmeye başlamıştır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla hisselerinin %61'i Borsa İstanbul A.Ş. (BİST)'de işlem görmektedir.

Şirket, İstanbul Ticaret Odasına bağlıdır ve genel müdürlük adresi ve merkezi aşağıdaki gibidir:
Cumhuriyet Mahallesi Yeniyol Sk. No:8/1 Şişli / İstanbul.

Şirket'in ana faaliyet konusu; menkul ve gayrimenkul alım-satım, kiralama, kiraya verme, elde tutma, gayrimenkul projeleri geliştirme, bina, demirbaş, araç ve tesislerin kiralanması, satılması ve bu gibi işlerdir.

Grup'un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 27 kişidir (31 Aralık 2021:25).

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve toplam hisse adedi aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022				31 Aralık 2021		
Hisse adedi	Ortaklık oranı(%)	Tutar - TL	Hisse adedi	Ortaklık oranı(%)	Tutar - TL	
Hasan Peker	173.958.175	25,97	173.958.175	173.958.175	25,97	173.958.175
Ayşegül Peker	87.306.791	13,03	87.306.791	87.306.791	13,03	87.306.791
Halka Açık	408.568.781	61,00	408.568.781	408.568.781	61,00	408.568.781
669.833.747	100,00	669.833.747	669.833.747	100,00	669.833.747	

Şirket'in bağlı ortaklıklarına ilişkin detaylı bilgi aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar

Sermayedeki pay ve oy kullanma hakkı oranı (%)						
		30 Eylül 2022		31 Aralık 2021		
Faaliyet konusu	Kuruluş ve faaliyet yeri	Doğrudan	Toplam	Doğrudan	Toplam	
Peker GYO Global GMBH (5)	Gayrimenkul proje geliştirme	Dusseldorf - Almanya	100	100	100	100
OXO Invesment GMBH (1)	Gayrimenkul proje geliştirme	Grevenbroich -Almanya	100	100	100	100
Blue Stone Investment GmbH (2)	Gayrimenkul proje geliştirme	Grevenbroich – Almanya	100	100	100	100
Nordstern Düsseldorf GMBH (3)	Gayrimenkul proje geliştirme	Dusseldorf - Almanya	100	100	89	89
Peker GYO Spain SL (4)	Gayrimenkul proje geliştirme	Malaga-Ispanya	100	100	-	-

- (1) Grup, gayrimenkul yatırımlarını yurtdışında kurulu iştirakler vasıtasıyla planlama ve gerçekleştirme ve yurtdışındaki daha düşük maliyetli ve uzun vadeli finansman imkanlarından faydalanma imkanı sağlaması için Almanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak Grevenbroich / Almanya merkezli OXO Investment GmbH şirketini kurmuştur.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)

Bağlı ortaklıklar (devamı)

- (2) Grup, Almanya'da arsa edinmek üzere kurulmuş olan şirketin paylarının tamamını ilişkili taraf olan Peker Holding GmbH şirketinden 6 Ekim 2021 tarihinde satın almıştır. Bu işlem, ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak değerlendirilmiş ve 2021 yılı içerisinde kurulduğundan 2021 yılından itibaren konsolide edilmiştir.
- (3) Grup, Almanya'da kurulu olan Nordstern Düsseldorf GmbH şirketinin sermayesini temsil eden payların %89'unu ilişkili taraflarından Peker GmbH şirketinden 1 Aralık 2021 tarihinde satın almıştır. Kalan %11'ine ilişkin hisseler 26 Ağustos 2022 tarihinde ilişkili taraflardan Peker GmbH'dan 13.367.707 TL ödenerek satın alınmıştır. Şirket bu pay alımıyla birlikte ilgili şirketin paylarının tamamına sahip konuma gelmiştir. Bu işlem, ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak değerlendirilmiş ve 2021 yılı içerisinde kurulduğundan 2021 yılından itibaren konsolide edilmiştir.
- (4) Grup, gayrimenkul yatırımlarını yurtdışında kurulu iştirakler vasıtasıyla planlama ve gerçekleştirme ve yurtdışındaki daha düşük maliyetli ve uzun vadeli finansman imkanlarından faydalanma imkanı sağlaması için İspanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak İspanya merkezli Peker GYO Spain SL şirketini kurmuştur.
- (5) Grup, gayrimenkul yatırımlarını yurtdışında kurulu iştirakler vasıtasıyla planlama ve gerçekleştirme ve yurtdışındaki daha düşük maliyetli ve uzun vadeli finansman imkanlarından faydalanma imkanı sağlaması için Almanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak Düsseldorf / Almanya merkezli Peker GYO Global GmbH şirketini kurmuştur.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

İşletmenin sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Konsolide finansal tabloların onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Şirket Yönetimi tarafından 9 Kasım 2022 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve düzenleyici kuruluşların finansal tablolara ilişkin düzeltme yapma yetkisi bulunmaktadır.

TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel "2019 TFRS" adıyla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tek Düzen Hesap Planını esas almaktadır. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıklar, iş ortaklıkları ve iştirakler kanuni finansal tablolarını faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanun ve yönetmeliklerine uygun olarak hazırlamıştır. Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Ölçüm esasları

Konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde varlıklar için transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Geçerli ve sunum para birimi

Şirket'in geçerli para birimi Türk Lirası'dır (TL).

Grup'un konsolide finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi ve aynı zamanda finansal tablolar için kullanılan sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Almanya'da faaliyet gösteren bağlı ortaklığın finansal varlık ve yükümlülükleri bilanço tarihindeki döviz kuru, gelir ve giderler ortalama döviz kuru kullanılarak TL'ye çevrilecektir. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları diğer kapsamlı gelir tablosunda ve özkaynak içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilecektir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29'da, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir. KGK tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir. Bununla birlikte, 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında finansal tablolarda düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik bir açıklamada bulunulmamıştır. Bu kapsamda enflasyon muhasebesinin uygulanması konusunda ülke genelinde görüş birliği oluşmadığından ve KGK'nın TMS 29 uygulamasını ertelemesi beklendiğinden, karşılaştırılabilirliğin sağlanması adına 30 Eylül 2022 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Bağlı ortaklıklar

Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve kontrol edilen bağlı ortaklıkların finansal tablolarından oluşmaktadır.

Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- Yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- Yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması; ve
- Getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dâhil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar; ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dâhil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Gerekli olması halinde, Grup tarafından belirlenen muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm Grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemler konsolidasyon kapsamında elimine edilmektedir.

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atrflara ilişkin değişiklik
- TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak*: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '%10 testinde dikkate alınan ücretler*: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler*: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış düzeltilmiş standartlar

Aşağıda belirtilen UFRS 16'ya yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

Grup, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdün ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.

Grup, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Grup mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkul stok (konut/ofis) satışı

Gayrimenkul stokları, olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan yapılar, satış amacıyla inşa veya geliştirme aşamasında olan projeler ve gelecekte üzerinde satılmak üzere yapılar inşa edilmesi planlanan arsalarından oluşmakta olup stoklar hesabı altında sunulmaktadır. Gayrimenkul stoklarının satışlarından elde edilen hasılat ancak ve ancak aşağıdaki şartların sağlandığı durumlarda muhasebeleştirilir:

- Grup'un mülkiyetle ilgili tüm kontrolün alıcıya devretmesi (satılan konutların risk ve kazanımların alıcıya transferi genellikle konutların kesin tesliminin yapılması ve/veya tapuların teslim edilmesiyle oluşur),
- Grup'un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan kontrole sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Grup'un ASKGP sözleşmesi kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, ilgili satış gelirlerinin arsaların üzerindeki kontrolün tamamen alıcılara transfer olduğu ve satış gelirlerinin güvenilir bir biçimde ölçülebildiği zaman kaydeder. İnşaat şirketi ile geçici kabul protokolünün imzalanması ya da kontrolün alıcılara devredilmesiyle (alıcının satıcıyı ibra edecek şekilde bir teslim tutanağı imzalamak suretiyle bağımsız bölümü fiilen teslim alması) hasılatı muhasebeleştirir.

Geçici kabul protokolünün imzalanmadığı ya da fiili teslim veya tapu devri gerçekleşmediği durumlarda Grup kendi payına düşecek geliri Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Dipnot 8) olarak bilançosunda takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Grup payı, arsa satış geliri, ilgili arsaların stokları içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Grup sahip olduğu Ataköy, İstanbul'da bulunan arsa üzerinde konut geliştirilmek üzere Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. (Nef) ile sözleşme imzalamıştır. Sözleşme uyarınca Nef projeyi geliştirmekte ve satmakta yükümlüdür. Grup, bu sözleşme kapsamında projenin hasılatının %50'sini alacak olup diğer yarısı Nef'e ait olacaktır. Proje'ye ilişkin alınan müşteri avansları Grup'un banka hesaplarına yatırılmaktadır. Yatırılan avansın yarısı Nef'ten gelen hakediş raporlarına bağlı olarak Nef'in hesaplarına aktarılmaktadır.

Satışa sunulan konut/ofis projelerindeki bağımsız bölümler için yapılan satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakit tahsil edilmiş avanslar, bağımsız bölümlerin (konut/ticari alan) muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Grup, satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakden tahsil etmediği ya da henüz bağımsız bölümlerin teslimi yapmadan önce alıcılardan almış olduğu alacak senetlerini teminat senedi olarak değerlendirmekte ve satış vaadi sözleşmeleri kapsamında alınan teminat senetleri Not 12 "Karşılıklar, Taahhütler, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler" altında açıklanmaktadır. Diğer operasyonel faaliyetler için alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine bağlı olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Faiz gelirleri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Stoklar

Grup'un stokları, gayrimenkul stokları olarak sınıflandırılan üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan arsalardan ve yapılardan oluşmaktadır.

Kısmi bölünmede Grup'a ayni sermaye olarak koyulan gayrimenkul stokları, bölünmenin gerçekleştiği 25 Nisan 2017 tarihinde ilk olarak 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.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanında doğrusal amortisman yöntemi kullanılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluşukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıkların elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net defter değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirilmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar (devamı)

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Taşıtlar	4 yıl
Demirbaşlar	3-5 yıl
Özel maliyetler	5 yıl veya kiralama süresi

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı arttıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanla tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve maddi duran varlığın kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi duran varlığın mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden yüksek olanı olarak kabul edilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı ve zararı, taşınan değeri ile tahsil edilen tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde “Yatırım faaliyetlerinden gelir veya giderler” hesaplarına kaydedilmektedir.

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Grup her raporlama tarihinde maddi ve maddi olmayan amortisman ve itfaya tabi olan varlıklar için defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde varlıklarda değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için değer düşüklüğü testi uygulamaktadır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullandaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akışlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmış finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dâhil edilmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluşukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal araçlar

Nihai hali 19 Ocak 2017’de yayımlanan TFRS 9 “Finansal Araçlar” Standardı, TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardındaki mevcut uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39’da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9’a taşınmaktadır. TFRS 9’un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modelinin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dâhil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9’un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlığın yönetildiği iş modeline ve sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye dayalı nakit akışlarına bağlı olup olmadığına göre belirlenmektedir.

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet (İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Yeni sınıflandırma kriterleri, ticari alacaklar, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirilmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır.

Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

TFRS 9, TMS 39'da yer alan "gerçekleşen zarar" modelini ileriye yönelik "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile değiştirmektedir. Bu kapsamda gerçekleşme olasılıklarına göre ağırlıklandırılarak belirlenecek olan ekonomik faktörlerin BKZ'leri nasıl etkilediği konusunda önemli bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmuştur.

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Grup, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan finansal borç tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda finansal borç süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Grup'un bilanço tarihinden itibaren 12 ay için yükümlülüğü geri ödemeyi erteleme gibi koşulsuz hakkı bulunmuyorsa finansal borçlar, kısa vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ticari borçlar

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri ile muhasebeleştirilir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

Bütün finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Grup'un varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda;
- Grup'un varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;
- Grup'un finansal varlıktan nakit akımlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.

Grup'un varlıktan nakit akımı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Grup'un varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak finansal tablolarda taşınır.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Satışa sunulan konut/ofis projelerindeki bağımsız bölümler için yapılan satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakit tahsil edilmiş avanslar, bağımsız bölümlerin (konut/ticari alan) muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Grup, satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakden tahsil etmediği ya da henüz bağımsız bölümlerin teslimi yapmadan önce alıcılardan almış olduğu alacak senetlerini teminat senedi olarak değerlendirmekte ve satış vaadi sözleşmeleri kapsamında alınan teminat senetleri "Karşılıklar, Taahhütler, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler" altında açıklanmaktadır. Diğer operasyonel faaliyetler için alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine bağlı olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Yabancı para işlemleri

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal tabloları ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Grup'un konsolide finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan yabancı para parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir:

- Yabancı para biriminde borçlanılan finansal yükümlülüklerden doğan kur farkı giderleri veya gelirleri, inşasında kullanılmış olduğu özellik varlığın üstüne, yerel para biriminden borçlanma maliyetleri sınırına kadar aktifleştirilir.

Raporlama tarihleri itibarıyla Grup için yabancı para işlemlerin değerlemesinde kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	TL/ABD Doları Alış	TL/ABD Doları Satış	TL/Avro Alış	TL/Avro Satış	TL/İngiliz Sterlini Alış	TL/İngiliz Sterlini Satış
30 Eylül 2022	18.5187	18.5521	18.1395	18.1722	20.5816	20.6889
31 Aralık 2021	13,3290	13,3530	15,0867	15,1139	17,9667	18,0604
30 Eylül 2021	8.8785	8.8945	10.2933	10.3118	11.9175	11.9797

Pay başına kazanç

Grup'un kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklığa ait net dönem karının toplam adi hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Dolayısıyla, hisse sayısı artışı geriye dönük uygulanarak hisse sayılarının ağırlık ortalaması alınarak hesaplamaya dâhil edilir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile konsolide finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni kanıtların ortaya çıkması veya oluşması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve,
- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren kanıtların ortaya çıkması veya oluşması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Grup, bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlardan, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyebileceği değerlendirilen önemli olanları konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda konsolide finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir. Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergiler

Şirket, 2017 yılı Eylül ayında gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve Türkiye’de 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarından elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır. KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır.

Ertelenmiş vergi, TMS uyarınca hazırlanan konsolide finansal tablolardaki varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri ile vergiye esas değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden, yükümlülük yöntemi kullanılarak, hesaplanmaktadır. Bu hesaplama sırasında bilanço tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi oranları kullanılır. Şirket’in SPK tarafından GYO’ya dönüşmesine ilişkin onayından sonra cari vergi mevzuatı uyarınca kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle, geçici ve vergilendirilebilir farklar üzerinden herhangi bir ertelenmiş vergi varlık veya yükümlülüğü muhasebeleştirilmemiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı – Tanımlanmış fayda planı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanlarının Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Şirket'in Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 15.371,40 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2021: 8.284,51 TL). Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kayıp/zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

TMS, tanımlanmış fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Şirket'in konsolide finansal tablolarda, öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır. Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla geçerli olan 15.371,40 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un kiralama, konut/ofis satış faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerine ilişkin yatırım amaçlı gayrimenkul projelerini geliştirmek amacıyla kullanılan nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzerleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri üç ay veya üç aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Netleştirme/mahsup

Finansal varlıklar ve borçlar, Şirket'in netleştirmeye yönelik yasal bir hakka sahip olması ve ilgili finansal varlığı ve borcu net tutarları üzerinden tahsil etme/ödeme veya ilgili finansal varlığı ve borcu eş zamanlı olarak sonuçlandırma niyetinde olması durumunda bilançoda net tutarları üzerinden gösterilir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ödenmiş sermaye ve temettüler

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak konsolide finansal tablolara yansıtılır.

İlişkili taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
 - (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
 - (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
 - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili taraf işlemleri, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın, raporlayan işletme ile ilişkili taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir transferidir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve Şirket'in yönetimi tarafından hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar ile önemli muhasebe değerlendirmeleri aşağıda belirtilmiştir:

Gayrimenkul stokları

Grup, gayrimenkul stoklarını Peker Holding A.Ş.'den kısmı bölünme sırasında ilk muhasebeleştirme yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirmiştir. Türkiye'deki gayrimenkul stoklarının gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmıştır. Gelir indirgeme yöntemiyle bulunan gerçeğe uygun değerler; ortalama tahmini m2 satış fiyatı ve tahmini m2 kiralama fiyatı gibi gözlemlenemeyen önemli girdiler kullanılarak oluşturulan gelirler piyasa koşullarını yansıtan iskonto oranları indirgenerek belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, düzeltilmiş elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü arındırılarak finansal tablolara yansıtılır.

Amortisman yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak normal (doğrusal) amortisman yöntemine göre kıst bazında hesaplanmaktadır. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak saptanan ve uygulanan, amortisman oranları aşağıda belirtilmiştir.

Binalar 50 yıl

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların

	Önceden raporlanan	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş
	1 Ocak – 30 Eylül 2021		1 Ocak – 30 Eylül 2021
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	40.927.306	-	40.927.306
Satışların maliyeti (-)	(25.187.935)	-	(25.187.935)
Brüt kar / (zarar)	15.739.371	-	15.739.371
Genel yönetim giderleri (-)	(14.581.447)	(206.861)	(14.788.308)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	71.782.902	64.466	71.847.368
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(19.298.552)	(369)	(19.298.921)
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı/ (zararı)	A 53.642.274	(142.764)	53.499.510
Finansman gelirleri	11.965.009	-	11.965.009
Finansman giderleri (-)	(11.139.211)	(1.797)	(11.141.008)
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	A 54.468.072	(144.561)	54.323.511
Vergi geliri / (gideri)			
- Cari dönem vergi gideri	(511.847)	-	(511.847)
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı / (zararı)	A 53.956.225	(144.561)	53.811.664
Pay başına kazanç / (kayıp)	0,06	-	0,06
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı			
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	1.187.189	-	1.187.189
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	24.906	-	24.906
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
- Yabancı para çevrim farkları	1.162.283	-	1.162.283
Toplam kapsamlı gelir	A 55.143.414	(144.561)	54.998.853
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı			
Ana ortaklık payları	55.143.414	(138.313)	55.005.101
Kontrol gücü olmayan paylar	-	(6.248)	(6.248)
Net dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık payları	53.956.225	(138.313)	53.817.912
Kontrol gücü olmayan paylar	-	(6.248)	(6.248)

A: Şirket ile ortak kontrole tabi olan Nordstern ve Blustone, 2021 yılı içerisinde Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi niteliğindeki bu işlem hakların birleştirilmesi yöntemiyle muhasebeleştirilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların

	Önceden raporlanan	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş
	1 Temmuz – 30 Eylül 2021		1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	10.606.078	-	10.606.078
Satışların maliyeti (-)	(6.872.708)	-	(6.872.708)
Brüt kar / (zarar)	3.733.370	-	3.733.370
Genel yönetim giderleri (-)	(6.636.662)	40.005	(6.596.657)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	8.448.572	64.466	8.513.038
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(1.168.109)	(369)	(1.168.478)
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı/ (zararı)	A 4.377.171	104.102	4.481.273
Finansman gelirleri	10.954.216	(3.794)	10.950.422
Finansman giderleri (-)	(1.787.083)	(1.797)	(1.788.880)
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	A 13.544.304	102.305	13.642.815
Vergi geliri / (gideri)			
- Cari dönem vergi gideri	650	-	650
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı / (zararı)	A 13.544.954	98.511	13.643.465
Pay başına kazanç / (kayıp)	0,06	-	0,06
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı			
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	136.883	564.602	701.485
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	(21.835)	-	(21.835)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
- Yabancı para çevrim farkları	158.718	564.602	723.320
Toplam kapsamlı gelir	A 13.681.837	663.113	14.344.950
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı			
Ana ortaklık payları	13.681.837	662.736	14.344.573
Kontrol gücü olmayan paylar	-	377	377
Net dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık payları	13.544.954	98.134	13.643.088
Kontrol gücü olmayan paylar	-	377	377

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama

TFRS 8 - Faaliyet Bölümleri Standardı çerçevesinde, sayısal alt sınırlardan herhangi birini karşılayan, bölümlere göre raporlamayı gerektirecek faaliyet bölümü bulunmamaktadır (30 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

4. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	60	1.463
Bankalar		
- Vadesiz mevduatlar	286.941.348	70.550.963
- Vadeli mevduatlar	17.309	183.474.026
	286.958.717	254.026.452
- Bloke mevduat	(217.674)	(171.941.276)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	286.741.043	82.085.176

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Grup'un Ekim 2022 vadeli %4,75 ve %12 faiz oranlarına sahip toplam 17.309 TL tutarında Türk Lirası cinsinden vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: Grup'un Ocak 2022 vadeli %5 faiz oranına sahip toplam 47.344.129 TL tutarında AVRO, Ocak 2022 vadeli %10 faiz oranına sahip toplam 37.126.110 TL tutarında ABD Doları, Ocak 2022 vadeli %10 faiz oranına sahip toplam 94.338.195 TL tutarında GBP ve Ocak 2022 vadeli %3 ile %14 faiz aralığında toplam 4.665.592 TL tutarında Türk Lirası cinsinden vadeli mevduatı bulunmaktadır).

(*) Grup'un 30 Eylül 2022 itibarıyla 217.674 TL bloke mevduatı bulunmaktadır. (31 Aralık 2021: Sermaye artırımını kapsamında pay bedellerinin yatırılmış olduğu banka hesabında Grup'un yönetim kurulu kararı ile onaylanan "Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu" uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 171.941.276 TL bloke mevduat bulunmaktadır, Grup bloke bulunan bakiyeyi vadeli hesaplarında kullanabilmektedir).

5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Kısa vadeli finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir (Uzun vadeli finansal borç bulunmamaktadır):

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli borçlanmalar		
-Banka kredileri	167.665.353	125.958.124
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	167.665.353	125.958.124

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (devamı)

a) Banka kredileri

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli banka kredilerinin orijinal para birimi ve ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022				
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Değişken	17,5% - 24,80%	33.500.000	33.500.000
EURO	Değişken	2,90%+Euribor - 3,75%	7.383.000	134.165.353
Toplam kısa vadeli banka kredileri			167.665.353	167.665.353
31 Aralık 2021				
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Değişken	20,80%	44.600.000	44.600.000
EURO	Sabit	3,75%	5.383.000	81.358.124
Toplam kısa vadeli banka kredileri			49.983.000	125.958.124
Finansal Borçlar Hareket Tablosu			1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Açılış			125.958.124	71.599.995
Dönem kredi kullanımı			67.844.400	153.158.550
Dönem içi kredi ödemeleri			(44.370.456)	(127.170.451)
Yabancı para çevrim farkı			18.233.285	28.370.030
Kapanış			167.665.353	125.958.124

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

6. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari alacaklar:

Grup'un ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	54.964.565	2.912.186
	54.964.565	2.912.186

Grup'un ilişkili taraflardan ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	463.620.526	404.715.554
	463.620.526	404.715.554

b) Ticari borçlar:

Grup'un ilişkili olmayan taraflara ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar (*)	12.693.688	13.989.042
	12.693.688	13.989.042

(*) Grup, 25 Şubat 2014'te Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş. ile Ataköy'de sahip olduğu arsada yapılacak proje için Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi Sözleşme yapmıştır. Grup, bu sözleşmeye ek olarak düzenlenen protokolle de proje kapsamında yer alan 23 adet ticari alanı satın almıştır. Satın alınan söz konusu ticari alanların 15 adedi cari dönem içinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş.'ye iade edilmiş olup borçların tutarı 10.721.660 TL olmuştur. (31 Aralık 2021, Timur: 12.071.645 TL)

Grup'un ilişkili taraflara ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar	-	149.280
	-	149.280

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. Stoklar

Grup'un stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

a) Stoklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ataköy projesi arsa payları (1)	29.322.781	32.063.665
Ataköy Nef 22 bağımsız bölüm stokları (2)	49.576.100	49.569.069
Sultan makamı (3)	15.207.284	17.157.607
Ataköy projesi değer düşüklüğü karşılığı	(9.226.471)	(9.226.471)
Toplam	84.879.694	89.563.870

- (1) Grup'1 ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Grup arasında akdedilen sözleşme ile Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (ASKGP) projesi yapılmaktadır. Satış hasılatı, arsa sahibi Peker GYO ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1.438 adet konut ve 125 adet işyeri bulunmaktadır. Nef tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. Ayrıca 2019 yılında Grup ile NEF arasında yapılan bağımsız bölüm paylaşımına konu bağımsız bölümlere ait arsa payları da (toplam 76 adet) NEF'e fatura edilmiştir. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (6 adet işyeri) ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır. (31 Aralık 2021 itibarıyla 7 adet işyerine ilişkin arsa paylarından oluşmaktadır.)
- (2) 28 Aralık 2017 tarihinde Grup ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Grup tarafından Ataköy projesinde yer alan 23 adet ticari alan toplam 74.898.337 TL bedelle satın alınmıştır. Satın alınan ticari alanların 15 adeti iade edilmiş olup, bu defa Grup ile NEF arasındaki mal paylaşımı çerçevesinde 45 adet bağımsız bölüm (16 adet ticari alan ve 29 adet konut) alınmıştır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 1 adet konut ve 13 adet ticari alan stoğu bulunmaktadır. (31 Aralık 2021 itibarıyla 1 adet konut ve 13 adet ticari alan stoğu bulunmaktadır.)
- (3) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (Grup bu 7 bağımsız bölümün 1 tanesinde tek malik olup, kalan 6 bağımsız bölümde muhtelif oranlarda hisse sahibidir.) (31 Aralık 2021 itibarıyla 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.)

Stok değer düşüklüğü karşılığının hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	(9.226.471)	(36.829.198)
Dönem içinde (ayrılan)/iptal edilen karşılıklar, net	-	27.602.727
Toplam	(9.226.471)	(9.226.471)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

8. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait giderler	44.570	381.791
Verilen avanslar(*)	54.478.431	120.000
	54.523.001	501.791

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait giderler	81.525	-
Verilen avanslar	-	148.859.564
	81.525	148.859.564

(*) Peker GYO Global GMBH'nin Solingen Projesi İnşaatı ile ilgili olarak Pollux Construction GMBH ile imzalamış olduğu inaaşt sözleşmesi kapsamında ödenmiş avans bedelidir.

Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ataköy projesi Nef 22 arsa payları	5.903.449	4.603.449
	5.903.449	4.603.449

9. Diğer varlık ve yükümlülükler

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gelir tahakkuku	3.805.525	-
KDV alacakları	2.834.564	51.839
Verilen iş avansları	119.178	140.000
Personele verilen avanslar	54.250	-
	6.813.517	191.839

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve fonlar	847.937	173.453
KDV borçları	-	235.481
	847.937	408.934

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla elde tuttuğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değerleri aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Çamlıca Arsa (1)	160.502.564	141.802.564
Peker GYO Global GmbH (2)	122.753.211	52.571.420
Nordstern (3)	65.353.421	49.971.353
Blue Stone (4)	54.731.476	29.935.370
Peker GYO Spain (8)	25.126.775	-
Kaiserwall (7)	6.819.009	6.819.009
Sultan makamı konutları (5)	-	16.890.000
Gravesend (6)	-	16.303.988
	435.286.456	314.293.704

- (1) Çamlıca Arsası İstanbul Üsküdar ilçesinde yer almakta olup 11.020 m2 büyüklüğü sahip olup henüz projelendirilmemiştir. Arsanın 10.080,05 m2'si üzerinde intifa hakkı mevcuttur. Grup, 2019 yılı Aralık ayında arsaların toplam 7.955,05 m2'si üzerindeki intifa haklarını Hasan Peker'den 100.000.000 TL bedel karşılığında satın almıştır. Son olarak SPK'nın 15.04.2021'de almış olduğu karar çerçevesinde arsaların 2.125 m2'si üzerindeki Hasan Peker lehine mevcut intifa hakları da 19.04.2021 tarihinde bedelsiz olarak Grup lehine terkin edilmiş ve Grup arsanın tam maliki olmuştur. SPK'nın 16 Nisan 2021 tarih ve E12233903-340.05.05-5167 sayılı yazısıyla, Grup'un ve Hasan PEKER'in, SPK Karar Organı'nın 12.03.2020 tarih ve 16/358 sayılı kararının (A)/ii bendinde yer alan Grup'un 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarının Çamlıca arsanın yeniden hesaplanan gerçeğe uygun değer düzeltilmesinin etkilerini içerecek şekilde yeniden düzenlenmesini talebine ilişkin yükümlülüklerin Grup portföyünde yer alan Çamlıca Arsası'nın 2.125m2'si üzerinde Hasan PEKER'in sahip olduğu intifa haklarının Grup'a bedelsiz devredilerek yerine getirilmiş sayılmasına izin verilmesi talebi olumlu karşılanmıştır.
- (2) Peker GYO Global GmbH, Almanya'nın Nordrhein-Westfalen eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan 3 adet bitişik binaya sahip olup, bahse konu üç taşınmazın birlikte projelendirilmesi planlanmaktadır. Ayrıca, Solingen şehrinde yer alan 2.690 m2 büyüklüğündeki arsa alanına sahip olup, söz konusu arsaya toplam 45 daire, 33 kapalı otopark ve 14 açık otopark ve adet motor otoparkı bulunan bir proje yapılması planlanmaktadır.
- (3) Nordstern Düsseldorf GmbH, Almanya'nın Düsseldorf şehrinde 8.891 m2 büyüklüğünde bir arsaya sahip olmakla beraber, belirtilen arsa üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmektedir.
- (4) Almanya'nın Grevenbroich şehrinde bulunan 2.370 m2 arsa üzerinde konut projesi geliştirmesi planlanmaktadır.
- (5) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Grup, ilgili 2 adet bağımsız bölümden, Grup ortaklarıyla yaptığı kira sözleşmesine istinaden kira kazancı elde etmektedir ve söz konusu sözleşmenin yapılmasıyla bu bağımsız bölümler yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır. Cari dönemde satışı gerçekleştirilmiş olup, Grup aktifinde yer almamaktadır.
- (6) İngiltere'nin Gravesend Kentinde, M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG adresinde, 3.500 m2 arsa içerisinde 4.752 m2 kullanım alanına sahip binadan oluşmaktadır. Cari dönemde satışı gerçekleştirilmiş olup, Grup aktifinde yer almamaktadır.
- (7) Almanya'nın Kuzey Ren Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan taşınmaz 500.000 €'ya satın alınmıştır. Söz konusu tutar ilgili taşınmazın maliyetini ifade etmektedir.
- (8) Grup, gayrimenkul yatırımlarını yurtdışında kurulu iştirakler vasıtasıyla planlama ve gerçekleştirme ve yurtdışındaki daha düşük maliyetli ve uzun vadeli finansman imkanlarından faydalanma imkanı sağlaması için İspanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak İspanya merkezli Peker GYO Spain SL kurmuştur. Söz konusu şirket bünyesine bir İspanya Malaga Marbella'da Urbanisation Oasis Club projesinde yer alan 18 ve 19 nolu konutlar 1.400.000 Euro bedelle satın alınmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet ve amortisman hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Maliyet		
Açılış bakiyesi	314.293.704	174.392.571
Girişler	162.797.588	41.767.960
Yabancı para çevrim farkı	27.364.330	-
Çıkışlar	(69.169.166)	(13.503.018)
Kapanış bakiyesi	435.286.456	202.657.513
Birikmiş amortisman		
Açılış bakiyesi	(3.884.525)	(2.686.706)
Girişler	(279.013)	(1.239.975)
Çıkışlar	3.017.067	270.234
Kapanış bakiyesi	(1.146.471)	(3.656.447)
Net defter değeri	434.139.985	199.001.066

11. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla maliyet	95.519	13.319.074	13.414.593
Girişler	290.792	1.040.890	1.331.682
30 Eylül 2022 itibarıyla maliyet	386.311	14.359.964	14.746.275
1 Ocak 2022 itibarıyla birikmiş amortisman	33.951	1.041.990	1.075.941
Dönem amortismanı	63.402	2.596.970	2.660.372
30 Eylül 2022 itibarıyla birikmiş amortisman	97.353	3.638.960	3.736.313
30 Eylül 2022 itibarıyla net defter değeri	288.958	10.721.004	11.009.962

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

11. Maddi duran varlıklar (devamı)

	Demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
1 Ocak 2021 itibarıyla maliyet	16.503	-	16.503
Girişler	31.030	10.021.102	10.052.132
30 Eylül 2021 itibarıyla maliyet	47.533	10.021.102	10.068.635
1 Ocak 2021 itibarıyla birikmiş amortisman	13.553	-	13.553
Dönem amortismanı	7.708	546.666	554.374
30 Eylül 2021 itibarıyla birikmiş amortisman	21.261	546.666	567.927
30 Eylül 2021 itibarıyla net defter değeri	26.272	9.474.436	9.500.708

30 Eylül 2022- 31 Aralık 2021 dönemi içinde maddi duran varlıklara ilişkin aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde herhangi bir rehin veya ipotek yoktur (31 Aralık 2021: Yoktur).

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un cari dönemde finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu maddi duran varlık yoktur (31 Aralık 2021: Yoktur).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

12. Karşılıklar, taahhütler, koşullu varlık ve yükümlülükler

Alınan teminat mektupları

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla alınmış olan teminatların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Konut/ofis satışları için müşterilerden alınan teminat senetleri (*)		
-Ataköy Proje üzerinden geliştirilen Nef 22 projesi	49.522.567	38.835.637
	49.522.567	38.835.637

(*) Satış vaadi sözleşmeleri çerçevesinde müşterilerden alınan ve henüz nakden tahsil edilmemiş, teslimatları yapılmamış konut/mağaza satış işlemelerine dair teminat senetlerinden oluşmaktadır ve bu alacak senetleri teminat olarak muhasebeleştirilmektedir.

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve İpotekler ("TRİ") aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	465.089.567	155.863.331
-TL	180.260.000	155.863.331
-ABD Doları	-	-
-Avro	284.611.893	-
-İngiliz Sterlini	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	465.089.567	155.863.331

Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Bankalara verilen ipotekler ve nakit rehinler	465.089.567	155.863.331
	465.089.567	155.863.331

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Karşılıklar, taahhütler, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Grup'un vermiş olduğu ipotek, teminat senetleri ve temliklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İpotekler		
Bağımsız bölümler üzerindeki konut ve ticari ipotek (1)	434.871.000	132.160.000
Konut stokları üzerindeki ipotek (2)	30.000.000	23.600.000
Blokaj		
Teminat niteliğinde nakit blokaj (Dipnot 3)	217.674	171.941.276
	465.089.567	327.701.276

- (1) Grup'un kullanmış olduğu krediler kapsamında Ataköy – Nef 22 Projesi 3 adet ve Sultan Makamı Projesi 1 adet bağımsız bölüm üzerinde QNB Finansbank'a ve Ataköy – Nef 22 Projesi 5 adet bağımsız bölüm üzerinde Türkiye Halk Bankası'na , 1 Bölüm üzerinden KT Bank AG'e ve 1 Bölüm üzerinden Volksbank'a vermiş olduğu ipotektir.
- (2) Grup'un kullanmış olduğu krediler kapsamında, Ataköy – Nef 22 projesi, 6 adet bağımsız bölümler üzerinde Türkiye İş Bankası'na vermiş olduğu ipotektir.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Grup'un taraf olduğu dava sayısı 8'dir. Grup'un mali durumuna önemli derecede etki edebilecek mahiyette dava bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021 itibarıyla Grup'un taraf olduğu dava sayısı 11'dir.)

13. Özkaynaklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve hisse adedi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Hisse (%)	Tutar - TL	Hisse (%)	Tutar – TL
Hasan Peker	25,97	173.958.175	25,97	173.958.175
Ayşegül Peker	13,03	87.306.791	13,03	87.306.791
Halka Açık	61,00	408.568.781	61,00	408.568.781
Nominal ödenmiş sermaye	100,00	669.833.747	100,00	669.833.747
Hisse adedi		669.833.747		669.833.747
Beher hisse değeri		1		1

28 Nisan 2017 tarihinde alınan olağanüstü genel kurul kararı ile Grup sermayesini 30.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Grup'un ortakları 13.000.000 TL tutarındaki sermaye artırımına Grup'tan olan alacaklarını kullanarak iştirak etmişlerdir. Sermaye artırımı 28 Nisan 2017 tarihinde ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiştir. Grup 21 Aralık 2018 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile çıkarılmış sermayesini beheri 1 TL nominal değerde 43.100.000 adet pay karşılığı 43.100.000 TL tutarında artırarak 73.100.000 TL'ye çıkartmıştır. Artırılan sermayenin tamamı 2017 yıl karının dağıtılmayarak geçmiş yıl karlarına aktarılmış kısmından karşılanmış olup, hissedarlara sermaye payları nispetinde bedelsiz olarak dağıtılmıştır. Bununla birlikte, Grup 7 Temmuz 2020 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile çıkarılmış sermayesini beheri 1 TL nominal değerde 179.900.000 adet pay karşılığı 179.900.000 TL tutarında artırarak 253.000.000 TL'ye çıkartmıştır. Artırılan sermayenin tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmış olup, hissedarlara sermaye payları nispetinde bedelsiz olarak dağıtılmıştır. Son olarak Grup sermayesi, tamamı nakit karşılanmak üzere 416.833.756,99 TL artırılarak 669.833.746,99 TL'ye çıkarılmış ve söz konusu artış 11 Ağustos 2021 tarihinde tescil edilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

13. Özkaynaklar (devamı)

Şirket, 26 Eylül 2017 tarihli Genel Kurul kararına istinaden kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Esas sözleşmede sermaye maddesi aşağıdaki şekilde belirlenmiştir;

Şirket'in Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.850.000.000 TL'ye çıkarılmış olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 1.850.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 669.833.747 TL'dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, 42.166.666 TL'ye karşılık 42.166.666 adet A grubu nama yazılı pay ve 627.667.081 TL'ye karşılık 627.667.081 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

Hissedarlar	Grubu	Türü	Pay Adedi	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Hasan Peker	A	Nama	28.083.000	28.083.000	28.083.000
Ayşegül Peker	A	Nama	14.083.666	14.083.666	14.083.666
Hasan Peker	B	Hamiline	145.875.175	145.875.175	145.875.175
Ayşegül Peker	B	Hamiline	73.223.125	73.223.125	73.223.125
Halka Açık	B	Hamiline	408.568.781	408.568.781	408.568.781
			669.833.747	669.833.747	669.833.747

Şirket'in mevcut sermayesini temsil eden paylar A ve B grubu olarak ayrılmış olup, A grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı A grubu payların nominal tutarı 42.166.666 TL'dir. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun 5 kişiden oluşması durumunda 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması durumunda 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

Şirket'in yönetim kontrolü A Grubu pay sahiplerine ait olup, söz konusu kontrol paylara tanınan imtiyazların ve payların çoğunluğuna sahip olma suretiyle sağlanmaktadır.

Halka açık şirketler kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar. Şirket 31 Aralık 2018 halka açık; 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla halka açık bir şirket değildir.

Şirket'in 24 Kasım 2017 tarih ve 2017/14 sayılı Yönetim Kurulu Kararında belirlenen Kar Dağıtım Politikasına istinaden; Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
- Şirket'in kârlılık durumunu

dikkate almak suretiyle dağıtılabilir kârın en az %30'unun nakit veya bedelsiz pay şeklinde dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Yasal yedekler, 6102 Sayılı Yeni TTK'nın 519. maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre "kar"ın %5'i ödenmiş/çıkarılmış sermayenin %20'sini buluncaya kadar I. tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır. "Kar"dan I. tertip yedek akçe olarak ayrılan tutar düşüldükten sonra kalan tutardan pay sahipleri için I. kar payı ayrılır. I. tertip kanuni yedek akçe ile I. kar payı ayrıldıktan sonra kalan bakiyenin olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına veya dağıtılmasına karar vermeye Şirket kar dağıtım politikasını da dikkate alarak Genel Kurul yetkilidir. II. tertip kanuni yedek akçe, TTK'nın 519. maddesinin 2. fıkrasının 3. bendi gereğince; dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış/ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri kadar ayrılır. Karın sermayeye ilavesi yoluyla bedelsiz pay dağıtılmasına karar verilmesi halinde II. tertip kanuni yedek akçe ayrılmaz.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

14. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Yurtiçi satışlar (1)	45.863.906	8.707.204	15.198.859	10.278.996
Yurtdışı satışlar (2)	81.860.890	136.932	25.212.747	155.182
Diğer gelirler	-	-	515.700	171.900
	127.724.796	8.844.136	40.927.306	10.606.078

- (1) Yurtiçi satışlar İstanbul ili, Üsküdar ilçesinde yer alan Sultan Makamı Sitesi içerisinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkulün satışını ifade etmektedir.
(2) Yurtdışı satışlar İngiltere Gravesend'de yer alan taşınmaza ilişkin olarak yatırım amaçlı gayrimenkulün satışını ifade etmektedir.

Satışların maliyetleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Yurtiçi satılan mal maliyeti	21.078.211	-	9.473.216	6.009.970
Yurtdışı satılan mal maliyeti	52.279.165	2.432.628	15.714.719	862.738
	73.357.376	2.432.628	25.187.935	6.872.708

15. Faaliyet giderleri

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Genel yönetim giderleri	(35.865.367)	(12.907.840)	(14.788.308)	(6.596.657)
	(35.865.367)	(12.907.840)	(14.788.308)	(6.596.657)

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Personel giderleri	16.078.589	6.562.199	3.199.062	1.253.303
Danışmanlık giderleri	4.552.252	714.931	2.234.753	1.750.762
Amortisman giderleri ve itfa payları	2.939.385	1.616.436	1.794.349	932.064
Kira giderleri	1.449.864	501.060	1.535.549	473.919
Vergi, resim ve harçlar	1.715.623	138.233	701.135	421.673
Seyahat giderleri	1.217.114	273.652	115.317	115.317
Enerji giderleri	1.251.778	-	36.531	17.302
Sigorta giderleri	754.076	508.793	28.876	17.201
SPK kurul ücret giderleri	151.606	46.768	2.678.138	654.138
Diğer (*)	5.755.080	2.545.768	2.464.598	960.978
	35.865.367	12.907.840	14.788.308	6.596.657

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

16. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

1 Ocak – 30 Eylül 2022 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2021 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Kur farkı gelirleri	216.308.913	69.809.799	70.163.677	7.368.502
Bağlı ortaklık satış karı	3.805.525	3.805.525	-	-
Adat faiz gelirleri	-	-	53.242	-
Diğer	1.329.476	1.295.162	1.630.449	1.144.536
	221.443.914	74.910.486	71.847.368	8.513.038

1 Ocak – 30 Eylül 2022 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2021 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Kur farkı gideri	95.839.376	42.645.117	18.840.750	1.037.508
Komisyon giderleri	1.134.107	-	-	-
Şüpheli alacak karşılığı	179.319	179.319	109.864	-
Diğer	713.748	189.352	348.307	130.970
	97.866.550	43.013.788	19.298.921	1.168.478

17. Finansal gelirler ve giderler

Finansal gelirler	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Faiz gelirleri	338.175	42.672	6.127.119	5.975.731
Kur farkı gelirleri	-	-	5.837.890	4.974.691
	338.175	42.672	11.965.009	10.950.422

Finansal giderler	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Faiz giderleri	13.225.418	4.942.051	9.065.213	814.424
Banka komisyon giderleri	1.487.114	88.469	524.657	363.000
Adat faiz gideri	17.485	17.485	32.708	32.708
Kur farkı giderleri	-	-	1.412.986	527.413
Diğer	11.940	6.853	105.444	51.335
	14.741.957	5.054.858	11.141.008	1.788.880

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

18. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Dönem karı vergi yükümlülüğü detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Açılış	3.547.198	1.671.353
Faaliyetlere ilişkin cari dönem kurumlar vergisi	152.425	747.966
Vergi yükümlülüğü kur farkı gideri	423.668	1.127.879
Peşin ödenmiş vergiler	46.193	317.837
Dönem karı vergi yükümlülüğü	4.123.291	3.547.198
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	46.193	317.837

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla sona eren yıla ait hesap dönemlerine ilişkin vergi giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021
Vergi giderleri		
Kurumlar vergisi karşılığı (*)	(152.425)	(511.847)
Toplam	(152.425)	(511.847)

(*) 1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ilişkin bakiye, Şirket'in Almanya'da bulunan Hagen binasının satışına istinaden ödemesi Almanya kanunlarına göre zorunlu olan vergi giderini içermektedir.

Kurumlar vergisi

Grup'un Türkiye'de faaliyet gösteren iştirakleri için Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan Grup' ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm Grupler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve Gruplerden alınan temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

Almanya'da yer alan şirketler Almanya mevzuatına göre %15 oranında, İspanya'daki şirket ise İspanya mevzuatına göre %25 oranında kurumlar vergisine tabidir. Ancak yurtdışındaki şirketlerin tümünde yatırımların tümü henüz yatırım sürecinde olduğundan ve dolayısıyla herhangi bir kar oluşmadığından dolayı, bu şirketler için henüz bir vergi varlığı veya yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2021 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %23'tür. Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Grupler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. Vergi varlık ve yükümlülükleri (Devamı)

Şirket'in 21 Eylül 2017 tarihinde SPK tarafından GYO olarak onaylanması nedeniyle, tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla oluşan 3.547.198 TL cari dönem vergi yükümlülüğü, Grup'un Almanya'da bulunan Heinsberg binasının satışına istinaden ödemesi Almanya kanunlarına göre zorunlu olan vergi giderinden oluşmaktadır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla oluşan 4.123.291 TL cari dönem vergi yükümlülüğü söz konusu vergi giderinin 30 Eylül 2022 tarihli Avro para birimine göre değerlendirilmiş tutarını ve Grup'un Almanya'da bulunan Hagen binasının satışına istinaden ödemesi Almanya kanunlarına göre zorunlu olan vergi giderini içermektedir.

Ertelenmiş vergi

Grup, ilk kurulduğu anda Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabiydi ve bölünme öncesi gerçekleşen faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için finansal tablolarında gerekli karşılıklar ayrılmıştı. Ancak, Grup'un 21 Eylül 2017 tarihinde SPK tarafından GYO olarak onaylanması nedeniyle, bu tarihten itibaren tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

Ertelenmiş vergi, TMS uyarınca hazırlanan finansal tablolardaki varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri ile vergiye esas değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden, yükümlülük yöntemi kullanılarak, hesaplanmaktadır. Bu hesaplama sırasında bilanço tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi oranları kullanılır. Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşmesine ilişkin onayından sonra cari vergi mevzuatı uyarınca kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle, geçici ve vergilendirilebilir farklar üzerinden herhangi bir ertelenmiş vergi varlık veya yükümlülüğü muhasebeleştirilmemiştir.

Yurtdışında bulunan şirketlerde herhangi bir muafiyet söz konusu olmamakla beraber, ilgili şirketler için henüz tamamlanmış bir yatırım olmaması sebebiyle kar bulunmamaktadır. Bu sebeple ilgili şirketler için herhangi bir vergi varlık ve yükümlülüğü oluşmamaktadır.

19. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabilir net dönem karının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz– 30 Eylül 2021
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	127.523.210	20.349.990	53.811.664	13.643.465
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	669.833.747	669.833.747	669.833.747	669.833.747
1 TL nominal değerli hisse başına kazanç (Tam TL)	0,19	0,08	0,03	0,02

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

20. İlişkili taraf açıklamaları

İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
UK Imperial Investment Limited (*) (1)	463.620.526	404.715.554
	463.620.526	404.715.554

(*) Ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

(1) Grup'un 25 Eylül 2017 tarihinde İngiltere ve Almanya'da faaliyet gösteren bağlı ortaklıklarını ilişkili taraflara ait olan UK Imperial Investment Limited'e satışına ilişkin doğan alacaktır. Grup'un 30. Eylül 2022 tarihi itibarıyla orijinal para birimine göre alacağı 22.595.239 GBP'dir.

İlişkili taraflara diğer borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Peker GMBH (*)	132.566	9.231.669
	132.566	9.231.669

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Peker GmbH (*)	-	89.928
Peker Management GmbH (*)	-	59.352
	-	149.280

(*) Şirket ortağının sahip olduğu şirket

Üst yönetime sağlanan faydalar

Grup'un üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemi için, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	2.472.093	2.016.142
	2.472.093	2.016.142

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

21. Gerçeğe uygun değer açıklamaları

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Finansal araçlar

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kısa vadeli likit varlıklar olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerlerinin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Ticari alacakların gerçeğe uygun değerleri, Grup tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme metotları kullanılarak belirlenmiştir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

Banka kredileri itfa edilmiş maliyet değerleriyle ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Grup'un değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

21. Gerçeğe uygun değer açıklamaları

Finansal araçlar (devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Eylül 2022	İtfa edilmiş maliyet	Finansal riskten korunma muhasabesine göre muhasabeleştirilen türev araçlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	286.958.717	-	-	286.958.717	4
İlişkili olmayan taraftalardan ticari alacaklar	54.964.565	-	-	54.964.565	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	463.620.526	-	-	463.620.526	6
Diğer alacaklar	722.511	-	-	722.511	20
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	167.665.353	-	-	167.665.353	5
İlişkili tarafa ticari borçlar	12.693.688	-	-	12.693.688	20
İlişkili taraflara diğer borçlar	132.566	-	-	132.566	20
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	381.588	-	-	381.588	
31 Aralık 2021	İtfa edilmiş maliyet	Finansal riskten korunma muhasabesine göre muhasabeleştirilen türev araçlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	254.026.452	-	-	254.026.452	4
Ticari alacaklar	2.912.186	-	-	2.912.186	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	404.715.554	-	-	404.715.554	20
Diğer alacaklar	314.616	-	-	314.616	
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	269.497	-	-	269.497	
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	125.958.124	-	-	125.958.124	5
Ticari borçlar	149.280	-	-	7.836.296	20
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	13.989.042	-	-	13.989.042	6
İlişkili taraflara diğer borçlar	9.501.166	-	-	9.501.166	20
Diğer borçlar	312.293	-	-	312.293	

Grup, finansal tablolarda gerçeğe uygun değer ile yansıtılan finansal araçların gerçeğe uygun değer ölçümelerini her finansal araç sınıfının girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

Seviye 1: Belirlenen finansal araçlar için aktif piyasada işlem gören (düzeltilmemiş) piyasa fiyatı kullanılan değerlendirme teknikleri

Seviye 2: Dolaylı veya dolaysız gözlemlenebilir girdi içeren diğer değerlendirme teknikleri

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Risk yönetim politikaları

Grup faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetim politikası, yerel ve küresel mali piyasaların verilerine ve bu piyasalarda oluşabilecek belirsizliklere odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki olası olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Grup yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmektedir. Grup yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmesi için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır.

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait Grup finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	167.665.353	169.434.701	19.821.876	149.612.824	-	-
Ticari borçlar	12.693.688	12.693.688	12.693.688	-	-	-
Diğer borçlar	514.154	514.154	381.588	132.566	-	-
	180.873.195	182.642.543	32.897.152	149.745.390	-	-

31 Aralık 2021	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	125.958.124	131.389.056	8.701.958	122.687.098	-	-
Ticari borçlar	14.138.322	14.138.322	14.138.322	-	-	-
Diğer borçlar	9.543.962	9.543.962	312.293	9.231.669	-	-
	149.640.408	155.071.340	23.152.573	131.918.767	-	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Faiz oranı riski

Grup, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir.

Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların “sabit faiz / değişken faiz”, “kısa vade / uzun vade” ve “TL / yabancı para” dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Grup’un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	17.309	178.528.611
Finansal borçlar	-	81.358.124
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	167.665.353	44.600.000

Grup’un konsolide finansal durum tablosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup’a finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Kredi riskinin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Çek-senet

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu konsolide limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

30 Eylül 2022	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	463.620.526	54.964.565	722.511	286.958.717
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	463.620.526	54.964.565	722.511	286.958.717
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-

31 Aralık 2021	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	404.715.554	2.912.186	314.616	254.024.989
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	404.715.554	2.912.186	314.616	254.024.989
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-

Yukarıdaki azami tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Grup'un kredi riskine ilişkin finansal varlıkları içerisinde konsolide finansal tablolarda ayrılan karşılıklar haricinde ilave değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

Döviz kuru riski

Yabancı para cinsinden varlıklar/yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Grup, ağırlıklı olarak Avro ve ABD Doları cinsinden finansal borçlanma işlemleri nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetilmesi amacıyla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

Grup'un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	725.997.508	630.650.739
Yükümlülükler	(19.913.110)	(8.750.480)
Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net	706.084.398	621.900.259

Aşağıdaki tablolarda 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların orijinal para birimi cinsinden ve finansal tablolarda taşınan değerleri TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	15.513.086	45.701	55.184	283.381.722
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	22.595.239	454.658.862
Toplam varlıklar	15.513.086	45.701	22.650.423	738.040.584
Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	(902.362)	-	(460)	(16.407.428)
Toplam yükümlülükler	(902.362)	-	(460)	(16.407.428)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	14.610.724	45.701	22.649.963	721.633.156

31 Aralık 2021	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	121.307	9.656.583	5.309.404	225.935.185
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	22.525.870	404.715.554
Toplam varlıklar	121.307	9.656.583	27.835.274	630.650.739
Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	(569.787)	-	(7.684)	(8.750.480)
Toplam yükümlülükler	(569.787)	-	(7.684)	(8.750.480)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(448.480)	9.656.583	27.827.590	621.900.259

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

Aşağıdaki tablo, ilgili kurların TL karşısında %10 artış ve azalışına karşı Grup'un duyarlılığını göstermektedir. Yabancı para birimlerinin kurlarındaki bu %10'luk değişim Grup yönetiminin döviz kurlarında olası değişiklik etkisi olarak öngördüğü ve kendi raporlamalarında kullandığı değişimi ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, toplam kapsamlı gelir tablosunda kar/ (zararda) ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

30 Eylül 2022	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	26.503.122
Avro	%10/(%10)	84.632
İngiliz sterlini	%10/(%10)	46.617.248
31 Aralık 2021	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	12.871.259
Avro	%10/(%10)	(676.609)
İngiliz sterlini	%10/(%10)	49.996.997

Sermaye risk yönetimi

Şirket sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket, ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla net finansal borçlar / toplam özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Toplam finansal borçlar	167.665.353	125.958.124
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(286.958.717)	(254.026.452)
Net finansal borç	(119.293.364)	(128.068.328)
Toplam özkaynak	1.204.092.693	1.065.062.295
Net finansal borç/toplam özkaynak oranı	(10%)	(12%)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

23. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Grup'un "Sermaye Arttırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu"nda belirttiği sermaye artırımından elde edilen fon ile yapılması planlanan yatırımlar arasında yer alan Almanya/Neuss Projesi'nden vazgeçmesi üzerine, Grup'un %100 oranında bağlı ortaklığı Oxo Investment GmbH'a sermaye ödemesi olarak ve bu şirketten de daha sonra Desa Construction GmbH'a avans ödemesi olarak gönderilmiş olan 5.500.000 Avro, Sermaye Piyasası Kurul kararının Grup'a tebliğini takip eden bir ay içinde Desa Construction GmbH'dan 14 Temmuz 2022 tarihinde tahsil edilmiştir. Grup Sermaye Piyasası Kurulu'na 5 Nisan 2022 tarihinde yaptığı yeni başvuru ile birlikte yukarıda bahsi geçen proje yerine üç yeni gayrimenkul yatırımının listeye eklenmesi ve sermaye artışından elde edilen fon ile yapılması öngörülen harcamaların güncellenmesini talep etmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Grup'a gönderdiği tebliğde, bu talebin yukarıda bahsi geçen avans tutarının Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. veya OXO Investment GmbH hesaplarına intikal ettiğini tevsik edici bilgi ve belgelerin iletilmesi ve Kurul'a yeni bir başvuru yapılması akabinde değerlendirmeye alınabileceği belirtilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, bu süre zarfında Grup'un sermaye artırım hesabında biriken bakiyeyi yeni yatırımlarda veya başka herhangi bir harcamada kullanmaması gerektiği bilgisi Grup'a bildirilmiştir. Grup müteakip dönemde Sermaye Piyasası Kurulu'na yeni bir başvuruda bulunmuş ve talep edilen bilgi ve belgeleri iletmıştır. 16 Ağustos 2022 tarihli Sermaye Piyasası Kurulu tebliğinde belirtildiği üzere şirketin yukarıda belirtilen talepleri Kurul'ca olumlu karşılanmış olup Şirket'in fon kullanım raporunda belirttiği yatırımlar için yukarıda bahsi geçen fonu VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. maddesi kapsamında Fon Kullanım Raporu'nda belirtilen şekilde kullanılmasına onay verilmiştir.