

# **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine  
ait bireysel finansal tablolar ve dipnotlar**

## İçindekiler

|                                                              | <b><u>Sayfa</u></b> |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| Bireysel finansal durum tablosu .....                        | 1 - 2               |
| Bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu..... | 3                   |
| Bireysel özkaynaklar değişim tablosu.....                    | 4                   |
| Bireysel nakit akış tablosu.....                             | 5                   |
| Bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar.....           | 6 - 48              |

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**31 Mart 2021 tarihi itibarıyla**

**bireysel finansal durum tablosu**

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

|                                                        |            | <b>Cari dönem</b>   | <b>Geçmiş dönem</b>   |
|--------------------------------------------------------|------------|---------------------|-----------------------|
|                                                        |            | <b>Bağımsız</b>     | <b>Bağımsız</b>       |
|                                                        |            | <b>denetimden</b>   | <b>denetimden</b>     |
|                                                        |            | <b>geçmemiş</b>     | <b>geçmiş</b>         |
|                                                        | <b>Not</b> | <b>31 Mart 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
| <b>Varlıklar</b>                                       |            |                     |                       |
| <b>Dönen varlıklar</b>                                 |            |                     |                       |
| Nakit ve nakit benzerleri                              | 4          | <b>695.531</b>      | 2.233.101             |
| Ticari alacaklar                                       |            | <b>1.822.505</b>    | 542.977               |
| - <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>         | 20         | <b>24.914</b>       | -                     |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | 6          | <b>1.797.591</b>    | 542.977               |
| Diğer alacaklar                                        |            | <b>235.425</b>      | 238.601               |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  |            | <b>235.425</b>      | 238.601               |
| Stoklar                                                | 7          | <b>99.404.317</b>   | 101.429.318           |
| Peşin ödenmiş giderler                                 | 8          | <b>93.000</b>       | 90.765                |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar                 | 18         | <b>700</b>          | 7.569                 |
| Diğer dönen varlıklar                                  | 9          | <b>2.964.844</b>    | 3.494.024             |
| <b>Toplam dönen varlıklar</b>                          |            | <b>105.216.322</b>  | 108.036.355           |
| <b>Duran varlıklar</b>                                 |            |                     |                       |
| Finansal Yatırımlar                                    | 24         | <b>9.116.400</b>    | -                     |
| Ticari Alacaklar                                       |            | <b>260.060.502</b>  | 228.399.209           |
| - <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>         | 20         | <b>260.060.502</b>  | 228.399.209           |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> |            | -                   | -                     |
| Diğer alacaklar                                        |            | <b>529</b>          | 529                   |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  |            | <b>529</b>          | 529                   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                          | 10         | <b>162.701.817</b>  | 171.705.864           |
| Maddi duran varlıklar                                  | 11         | <b>14.958</b>       | 2.951                 |
| <b>Toplam duran varlıklar</b>                          |            | <b>431.894.206</b>  | 400.108.553           |
| <b>Toplam varlıklar</b>                                |            | <b>537.110.528</b>  | 508.144.908           |

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**31 Mart 2021 tarihi itibarıyla**

**bireysel finansal durum tablosu (devamı)**

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

|                                                                                              |            | <b>Cari dönem</b>                           | <b>Geçmiş dönem</b>                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                                              |            | <b>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmemiş</b> | <b>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş</b> |
|                                                                                              | <b>Not</b> | <b>31 Mart 2021</b>                         | <b>31 Aralık 2020</b>                     |
| <b>Kaynaklar</b>                                                                             |            |                                             |                                           |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                             |            |                                             |                                           |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                                     | 5          | <b>75.600.000</b>                           | 71.599.995                                |
| Ticari Borçlar                                                                               | 6,20       | <b>13.450.593</b>                           | 17.175.078                                |
| - <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>                                                   | 20         | <b>7.834.715</b>                            | 7.836.296                                 |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>                                           | 6          | <b>5.615.878</b>                            | 9.338.782                                 |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler                                                 | 8          | <b>6.595.475</b>                            | 7.372.781                                 |
| Diğer borçlar                                                                                |            | <b>12.121.188</b>                           | 20.955.340                                |
| - <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>                                                    | 20         | <b>11.971.449</b>                           | 20.877.730                                |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>                                            |            | <b>149.739</b>                              | 77.610                                    |
| Cari dönem vergi yükümlülüğü                                                                 | 18         | <b>1.815.798</b>                            | 1.671.353                                 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar                                               |            | <b>113.076</b>                              | 118.224                                   |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                                              | 9          | <b>3.959</b>                                | 3.903                                     |
| <b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                      |            | <b>109.700.089</b>                          | 118.896.674                               |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                             |            |                                             |                                           |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                                      |            | <b>300.456</b>                              | 198.020                                   |
| - <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>                      |            | <b>300.456</b>                              | 198.020                                   |
| <b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                      |            | <b>300.456</b>                              | 198.020                                   |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                                                                  |            | <b>110.000.545</b>                          | 119.094.694                               |
| <b>Ödenmiş sermaye</b>                                                                       | 13         | <b>253.000.000</b>                          | 253.000.000                               |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler |            | <b>159.506</b>                              | 100.648                                   |
| - <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>                   |            | <b>159.506</b>                              | 100.648                                   |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                          |            | <b>9.963.926</b>                            | 9.963.926                                 |
| Geçmiş yıllar karları                                                                        |            | <b>125.985.640</b>                          | 58.512.190                                |
| Net dönem karı / (zararı)                                                                    |            | <b>38.000.911</b>                           | 67.473.450                                |
| <b>Toplam özkaynaklar</b>                                                                    |            | <b>427.109.983</b>                          | 389.050.214                               |
| <b>Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar</b>                                                   |            | <b>537.110.528</b>                          | 508.144.908                               |

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

|                                                                   |               | <b>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmemiş</b> | <b>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmemiş</b> |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                   |               | <b>1 Ocak –<br/>31 Mart<br/>2021</b>        | <b>1 Ocak –<br/>31 Mart<br/>2020</b>        |
| <b>Kar veya zarar kısmı</b>                                       | <b>Notlar</b> |                                             |                                             |
| Hasılat                                                           | 14            | <b>27.516.957</b>                           | 51.568.008                                  |
| Satışların maliyeti (-)                                           | 14            | <b>(16.924.199)</b>                         | (36.888.649)                                |
| <b>Brüt kar</b>                                                   |               | <b>10.592.758</b>                           | 14.679.359                                  |
| Genel yönetim giderleri (-)                                       | 15            | <b>(2.183.981)</b>                          | (1.773.508)                                 |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                | 16            | <b>44.579.438</b>                           | 8.786.194                                   |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler                                | 16            | <b>(10.975.709)</b>                         | (2.165.356)                                 |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                                         |               | <b>42.012.506</b>                           | 19.526.689                                  |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                 |               | -                                           | 142.707                                     |
| <b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>                      |               | <b>42.012.506</b>                           | 19.669.396                                  |
| Finansman gelirleri                                               | 17            | <b>213.935</b>                              | 117.870                                     |
| Finansman giderleri (-)                                           | 17            | <b>(4.225.530)</b>                          | (2.359.355)                                 |
| <b>Vergi öncesi dönem karı / (zararı)</b>                         |               | <b>38.000.911</b>                           | 17.427.911                                  |
| <b>Vergi geliri / (gideri)</b>                                    |               |                                             |                                             |
| - Ertelenmiş vergi geliri                                         |               | -                                           | -                                           |
| <b>Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı</b>                   |               | <b>38.000.911</b>                           | 17.427.911                                  |
| <b>Dönem karının dağılımı</b>                                     |               |                                             |                                             |
| Ana ortaklık payları                                              |               | <b>38.000.911</b>                           | 17.427.911                                  |
| <b>Pay başına kazanç</b>                                          |               | <b>0,15</b>                                 | 0,24                                        |
| <b>Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı</b>                         |               |                                             |                                             |
| <b>Diğer kapsamlı gelir / (gider)</b>                             |               | <b>58.858</b>                               | 71.858                                      |
| <b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>           |               |                                             |                                             |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç |               | <b>58.858</b>                               | 71.858                                      |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                                      |               | <b>38.059.769</b>                           | 17.499.769                                  |

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel özkaynaklar değişim tablosu  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

|                                   |                        | Kar veya<br>zararda<br>yeniden<br>sınıflandırılma<br>yacak birikmiş<br>diğer<br>kapsamlı<br>gelirler<br>(giderler) |                                              |                          |                                 |             |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------|
|                                   | Ödenmiş<br>Not sermaye | Tanımlanmış<br>fayda planları<br>yeniden ölçüm<br>kazançları /<br>(kayıpları)                                      | Kardan<br>ayrılan<br>kısıtlanmış<br>yedekler | Geçmiş yıllar<br>karları | Net<br>dönem kârı /<br>(zararı) | Toplam      |
| 1 Ocak 2020                       | 73.100.000             | 29.597                                                                                                             | 6.000.000                                    | 243.472.492              | (1.096.376)                     | 321.505.713 |
| Transfer                          | -                      | -                                                                                                                  | -                                            | (1.096.376)              | 1.096.376                       | -           |
| Toplam kapsamlı gelir / (gider)   | -                      | 71.858                                                                                                             | -                                            | -                        | 17.427.911                      | 17.499.769  |
| 31 Mart 2020 ibariyle bakiyeler   | 73.100.000             | 101.455                                                                                                            | 6.000.000                                    | 242.376.116              | 17.427.911                      | 339.005.482 |
| 1 Ocak 2021                       | 253.000.000            | 100.648                                                                                                            | 9.963.926                                    | 58.512.190               | 67.473.450                      | 389.050.214 |
| Sermaye arttırımı                 | -                      | -                                                                                                                  | -                                            | -                        | -                               | -           |
| Transfer                          | -                      | -                                                                                                                  | -                                            | 67.473.450               | (67.473.450)                    | -           |
| Toplam kapsamlı gelir / (gider)   | -                      | 58.858                                                                                                             | -                                            | -                        | 38.000.911                      | 38.059.769  |
| 31 Mart 2021 itibarıyla bakiyeler | 253.000.000            | 159.506                                                                                                            | 9.963.926                                    | 125.985.640              | 38.000.911                      | 427.109.983 |

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi****1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait****bireysel nakit akış tablosu****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

|                                                                                                               |               | <b>Cari dönem</b>   | <b>Geçmiş dönem</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                                               |               | <b>Bağımsız</b>     | <b>Bağımsız</b>     |
|                                                                                                               |               | <b>denetimden</b>   | <b>denetimden</b>   |
|                                                                                                               |               | <b>geçmemiş</b>     | <b>geçmemiş</b>     |
|                                                                                                               |               | <b>1 Ocak –</b>     | <b>1 Ocak –</b>     |
|                                                                                                               | <b>Notlar</b> | <b>31 Mart 2021</b> | <b>31 Mart 2020</b> |
| <b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                             |               |                     |                     |
| Sürdürülen faaliyetler dönem karı / zararı                                                                    |               | <b>38.000.911</b>   | 17.427.911          |
| <b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                                       |               |                     |                     |
| Vergi geliri / gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                  | 18            | -                   | -                   |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                                              | 10,11         | <b>265.233</b>      | 162.398             |
| Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                                   | 16            | <b>99.011</b>       | (643.521)           |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                          |               |                     |                     |
| - Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                                       | 17            | <b>(13.990)</b>     | (26.429)            |
| - Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                       | 17            | <b>4.059.052</b>    | 2.253.418           |
| Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                                          | 7             | <b>(2.022.974)</b>  | (1.977.678)         |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler                                            |               | <b>(38.871.509)</b> | (7.696.406)         |
| Gelir tahakkukları                                                                                            |               | -                   | (305.493)           |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                     |               | <b>156.146</b>      | 81.846              |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler |               | <b>(9.592.654)</b>  | -                   |
| <b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>                                           |               | <b>(7.920.774)</b>  | <b>9.276.046</b>    |
| Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                                        |               | <b>5.908.156</b>    | 17.736.104          |
| Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                                          |               | <b>(3.724.485)</b>  | (61.172.677)        |
| Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                                                 |               | <b>4.047.975</b>    | 20.088.489          |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                    |               | <b>(8.579.410)</b>  | 323.148             |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                      |               | <b>(9.611.402)</b>  | (2.618.405)         |
| Ödenen vergi                                                                                                  |               | -                   | 3.964               |
| <b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit (A)</b>                                                        |               | <b>(19.879.940)</b> | <b>(16.363.331)</b> |
| <b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>                                                 |               |                     |                     |
| Alınan faiz                                                                                                   |               | <b>13.990</b>       | 26.429              |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları                                                                  |               | <b>(13.410)</b>     | -                   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı                                                                             | 10            | <b>24.435.250</b>   | 18.273.838          |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılan alımlar                                                            | 10            | <b>(6.102.379)</b>  | (2.839.340)         |
| <b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit (B)</b>                                                       |               | <b>18.333.451</b>   | <b>15.460.927</b>   |
| <b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                           |               |                     |                     |
| Ödenen faiz                                                                                                   |               | <b>(4.059.052)</b>  | (1.857.927)         |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                                      | 5             | <b>44.900.000</b>   | 45.400.000          |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                      | 5             | <b>(40.899.995)</b> | (39.100.005)        |
| Bloke mevduatlardaki değişim                                                                                  | 4             | <b>3.150</b>        | 577.496             |
| <b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit (C)</b>                                                     |               | <b>(55.897)</b>     | <b>5.019.564</b>    |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/ (azalış) (A+B+C)</b>                                             |               | <b>(1.602.386)</b>  | 4.117.160           |
| <b>D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>                                                                | 4             | <b>2.294.167</b>    | 1.357.840           |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)</b>                                                         | 4             | <b>691.781</b>      | 5.475.000           |

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

### 1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

Peker Investment Gayrimenkul Anonim Şirketi 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla Peker Holding Anonim Şirketi'nden 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 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. ("Şirket") olarak değiştirilmiştir.

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.

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.

Şirket'in 31 Mar 2021 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 13 kişidir (31 Aralık 2020:12).

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve toplam hisse adedi aşağıdaki gibidir:

| 31 Mart 2021  |             |                |             | 31 Aralık 2020 |                |             |
|---------------|-------------|----------------|-------------|----------------|----------------|-------------|
|               | Hisse adedi | Ortaklık oranı | Tutar - TL  | Hisse adedi    | Ortaklık oranı | Tutar - TL  |
| Hasan Peker   | 34.788.760  | %13,75         | 34.788.760  | 34.788.760     | %13,75         | 34.788.760  |
| Ayşegül Peker | 17.461.358  | %6,9           | 17.461.358  | 17.461.358     | %6,9           | 17.461.358  |
| Halka Açık    | 200.749.882 | %79,35         | 200.749.882 | 200.749.882    | %79,35         | 200.749.882 |
|               | 253.000.000 | %100,00        | 253.000.000 | 253.000.000    | %100,00        | 253.000.000 |

### İşletmenin sürekliliği

Şirket bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

### Finansal tabloların onaylanması

Bireysel finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30 Nisan 2021 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve düzenleyici kuruluşların finansal tablolara ilişkin düzeltme yapma yetkisi bulunmaktadır.



## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar**

#### **2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar**

##### TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide olmayan 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 olmayan finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Konsolide olmayan finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

##### Ölçüm esasları

Konsolide olmayan 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).

Şirket'in 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.

## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait bireysel 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**

##### **Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait solo finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK 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**

##### **Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler**

Aralık 2020'de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

##### ***IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama***

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

##### ***Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar***

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.

## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait bireysel 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**

- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

#### ***Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması***

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

#### ***İlave Açıklamalar***

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşme de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

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

#### **ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

Solo 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 solo 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**

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

#### **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan

## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait bireysel 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**

İşletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### **Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)**

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "*Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar*" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

#### **TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik**

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

#### **TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme**

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

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

#### **TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri**

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için

## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait bireysel 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**

yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmede olduğu sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

#### **Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik (TFRS 16 Değişiklikleri)**

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

#### **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.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel 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**

##### **Hasılat**

Şirket, 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. Şirket, 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.

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

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

- a) Şirket 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.

Şirket, 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 arsalardan oluşmakta olup stoklar hesabı altında sunulmaktadır. Gayrimenkul stoklarının satışlarından elde edilen hasılat ancak ve ancak aşağıdaki şartların sağlandığı durumlarda muhasebeleştirilir:

- Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm kontrolün alıcıya devretmesi (satılan konutların risk ve kazanımların alıcıya transferi genellikle konutların kesin tesliminin yapılması ve/veya tapuların teslim edilmesiyle oluşur),
- Şirket'in 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.

## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel 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)**

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

Şirket 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 Şirket kendi payına düşecek geliri Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Dipnot 8) olarak bilançosunda takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsaların stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Şirket 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. Şirket, bu sözleşme kapsamında projenin hasılatının %50'sini alacak olup diğer yarısı Nef'e ait olacaktır. Proje'ye ilişkin alınan müşteri avansları Şirket'in 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. Şirket, 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**

Şirket'in stokları, gayrimenkul stokları olarak sınıflandırılan üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan arsalar ve yapılar olarak oluşmaktadır.

Kısmi bölünmede Şirket'e aynı 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.

## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel 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**

##### **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.

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 amortisman 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**

Şirket 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 kullanımdaki 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, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.



## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **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.

#### 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 muhasebeleştirmesine 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.

Şirket, 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.

## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **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. Şirket'in bilanço tarihinden itibaren 12 ay için yükümlülüğü geri ödemeyi erteleme gibi koşulsuz hakkı bulunmuyorsa finansal borçlar, kısa vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

#### **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 Şirket'in 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;
- Şirket'in 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;
- Şirket'in 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.

Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Şirket'in 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. Şirket, 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 – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### Yabancı para işlemleri

Şirket'in 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.

Şirket'in 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, inşaatında kullanılmış olduğu özellik varlığın üstüne, yerel para biriminden borçlanma maliyetleri sınırına kadar aktifleştirilir.

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

|                     | TL/ABD Doları | TL/Avro       | TL/İngiliz Sterlini |
|---------------------|---------------|---------------|---------------------|
| <b>31 Mart 2021</b> | <b>8,3258</b> | <b>9,7688</b> | <b>11,4411</b>      |
| 31 Aralık 2020      | 7,3405        | 9,0079        | 9,9438              |

#### Pay başına kazanç

Şirket'in 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 – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **Raporlama döneminden sonraki olaylar**

Raporlama dönemi sonu ile bireysel 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).

Şirket, bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, 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 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 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 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 – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (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 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 7.638,96 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2020: 7.717,17 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 finansal tablolarda, öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak 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 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla geçerli olan 7.638,96 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, Şirket'in kiralama, konut/ofis satış faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

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

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in 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.

## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **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.

#### **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 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 – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları**

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**

Şirket, gayrimenkul stoklarını Peker Holding A.Ş.'den kısmi bölünme sırasında ilk muhasebeleştirme yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirmiştir. Türkiye'deki gayrimenkul stoklarının gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme 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 oluşturan 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

### **3. Bölümlere göre raporlama**

TFRS 8 - Faaliyet Bölümleri Standardı çerçevesinde, sayısal alt sınırlardan herhangi birini karşılayan, bölümlere göre raporlamayı gerektirecek faaliyet bölümü bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

**4. Nakit ve nakit benzerleri**

|                                                                        | <b>31 Mart 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Kasa                                                                   | <b>1.887</b>        | 2.445                 |
| Bankalar                                                               |                     |                       |
| - Vadesiz mevduatlar                                                   | <b>693.644</b>      | 498.222               |
| - Vadeli mevduatlar                                                    | -                   | 1.800.400             |
|                                                                        | <b>695.531</b>      | 2.301.067             |
| - Bloke mevduat                                                        | <b>(3.750)</b>      | (6.900)               |
| Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar | <b>691.781</b>      | 2.294.167             |

Bloke mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

|                            | <b>31 Mart 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|----------------------------|---------------------|-----------------------|
| Bloke mevduat              |                     |                       |
| - Vadesiz bloke mevduatlar | <b>3.750</b>        | 6.900                 |
|                            | <b>3.750</b>        | 6.900                 |

**5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar**

Kısa ve uzun vadeli finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

|                                        | <b>31 Mart 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|----------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>        |                     |                       |
| -Banka kredileri                       | <b>75.600.000</b>   | 71.599.995            |
| <b>Toplam kısa vadeli borçlanmalar</b> | <b>75.600.000</b>   | 71.599.995            |
| <b>Toplam kısa vadeli borçlanmalar</b> | <b>75.600.000</b>   | 71.599.995            |



**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

**5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (devamı)**

a) Banka kredileri

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli banka kredilerinin orijinal para birimi ve ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

| 31 Mart 2021                              |           |                                     |                              |                                |
|-------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Para birimi                               | Faiz türü | Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı | Orijinal tutar               | TL karşılığı                   |
| <b>Kısa vadeli banka kredileri</b>        |           |                                     |                              |                                |
| TL                                        | Değişken  | %17,50-%24,80                       | 75.600.000                   | 75.600.000                     |
| <b>Toplam kısa vadeli banka kredileri</b> |           |                                     | <b>75.600.000</b>            | <b>75.600.000</b>              |
| 31 Aralık 2020                            |           |                                     |                              |                                |
| Para birimi                               | Faiz türü | Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı | Orijinal tutar               | TL karşılığı                   |
| <b>Kısa vadeli banka kredileri</b>        |           |                                     |                              |                                |
| TL                                        | Değişken  | %19-%24,00                          | 71.599.995                   | 71.599.995                     |
| <b>Toplam kısa vadeli banka kredileri</b> |           |                                     | <b>71.599.995</b>            | <b>71.599.995</b>              |
| Finansal Borçlar Hareket Tablosu          |           |                                     | <b>1 Ocak – 31 Mart 2021</b> | <b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b> |
| Açılış                                    |           |                                     | <b>71.599.995</b>            | 77.422.475                     |
| Dönem kredi kullanımı                     |           |                                     | <b>44.900.000</b>            | 76.100.000                     |
| Dönem içi kredi ödemeleri                 |           |                                     | <b>(40.899.995)</b>          | (81.600.005)                   |
| Etkin faiz oranı etkisi                   |           |                                     | -                            | (322.475)                      |
| <b>Kapanış</b>                            |           |                                     | <b>75.600.000</b>            | <b>71.599.995</b>              |

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 6. Ticari alacak ve borçlar

#### a) Ticari alacaklar:

Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa vadeli ticari alacaklar | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|------------------------------|--------------|----------------|
| Ticari alacaklar             | 1.797.591    | 542.977        |
|                              | 1.797.591    | 542.977        |

Şirket'in ticari alacaklarının finansal risk niteliği ve düzeyi Not 22'de sunulmuştur.

#### b) Ticari borçlar:

Şirket'in ilişkili olmayan taraflara ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

|                    | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--------------------|--------------|----------------|
| Ticari borçlar (*) | 5.615.878    | 9.338.782      |
|                    | 5.615.878    | 9.338.782      |

(\*) Şirket, 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. Şirket, 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 5.119.872 TL olmuştur. (31 Aralık 2020, Timur: 5.894.617)

Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

|                    | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--------------------|--------------|----------------|
| Ticari borçlar (*) | 7.834.715    | 7.836.296      |
|                    | 7.834.715    | 7.836.296      |

(\*) Çamlıca arazisine ait hisselerin toplam 7.955,05 m2 arsa alanına denk gelen kısmı üzerindeki Şirket ortaklarından Hasan Peker'e ait intifa hakları 100.000.000 TL karşılığında şirket lehine terkin edilmiştir. 7.834.715 TL bu işlem nedeniyle bakiye kalan borç tutarıdır.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

### 7. Stoklar

Şirket'in stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

#### a) Stoklar

|                                                | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020     |
|------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Ataköy projesi arsa payları (*)                | 32.603.241        | 32.603.241         |
| Ataköy Nef 22 bağımsız bölüm stokları (**)     | 53.756.700        | 53.756.700         |
| Ataköy projesi konut (***)                     | 30.692.993        | 34.740.968         |
| Ataköy projesi değer düşüklüğü karşılığı       | (18.163.230)      | (18.163.230)       |
| Ataköy projesi konut değer düşüklüğü karşılığı | (16.642.994)      | (18.665.968)       |
| Sultan makamı (****)                           | 17.157.607        | 17.157.607         |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>99.404.317</b> | <b>101.429.318</b> |

(\*) Şirket'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket 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 şirket ile NEF arasında yapılan bağımsız bölüm paylaşımına konu bağımsız bölümlere ait arsa payları da (toplam 76 adet) NEF'e fatura edilmiştir. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (9 adet işyeri) ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır.

(\*\*) 28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Şirket 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 şirket ile NEF arasındaki mal paylaşımı çerçevesinde 45 adet bağımsız bölüm (16 adet ticari alan ve 29 adet konut) alınmıştır. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 7 adet konut ve 13 adet ticari alan stoğu bulunmaktadır.

(\*\*\*) Murabahat Gayrimenkul'e satışı yapılan 69 adet bağımsız bölüme ait bakiye 9.423.105 USD'lik alacak tahsil edilememiş olup, Şirket ve Timur'un Murabahat'tan olan alacaklarının tasfiyesi için üç firma arasında 16.12.2020 tarihli "Fesih ve Tasfiye Protokolü" imzalanmıştır. Protokole göre Murabahat borcuna karşılık 37 adet bağımsız bölümü iade etmiş, Şirket ve Timur iade alınan bağımsız bölümlerde %50-%50 hissedar durumuna gelmiştir. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 30 adet konut stoğu bulunmaktadır.

(\*\*\*\*) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır (Şirket bu 8 bağımsız bölümün 1 tanesinde tek malik olup, kalan 7 bağımsız bölümde muhtelif oranlarda hisse sahibidir).

Stok değer düşüklüğü karşılığının hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

|                                                      | 31 Mart 2021        | 31 Aralık 2020      |
|------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Dönem başı                                           | (36.829.198)        | (21.802.425)        |
| Dönem içinde (ayrılan)/iptal edilen karşılıklar, net | 2.022.974           | (15.026.773)        |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>(34.806.224)</b> | <b>(36.829.198)</b> |

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel 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 | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|------------------------------------|--------------|----------------|
| Gelecek aylara ait giderler        | -            | 765            |
| Verilen avanslar                   | 93.000       | 90.000         |
|                                    | 93.000       | 90.765         |

| Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|----------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Ataköy projesi Nef 22 arsa payları (*)                   | 6.595.475    | 7.372.781      |
|                                                          | 6.595.475    | 7.372.781      |

(\*) Ataköy Nef 22 kapsamında yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden nakit tahsil edilmiş tutarları ifade etmektedir. Bağımsız bölüm teslimlerinin 2021 yılında tamamlanacağı öngörüldüğü için kısa vadeli olarak sunulmuştur.

**9. Diğer varlık ve yükümlülükler**

| Diğer dönen varlıklar      | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|----------------------------|--------------|----------------|
| Personele verilen avanslar | -            | 500            |
| KDV alacakları             | 2.964.844    | 3.493.524      |
|                            | 2.964.844    | 3.494.024      |

| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------------|--------------|----------------|
| KDV borçları                    | 3.959        | 3.903          |
|                                 | 3.959        | 3.903          |

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla elde tuttuğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değerleri aşağıdaki gibidir;

|                              | 31 Mart 2021       | 31 Aralık 2020     |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Çamlıca Arsa (*)             | 127.717.975        | 127.717.975        |
| Sultan makamı konutları (**) | 16.890.000         | 16.890.000         |
| Gravesend (***)              | 16.156.729         | 15.978.334         |
| Hagen (****)                 | -                  | 13.503.018         |
| Kaiserwall (*****)           | 4.887.650          | 303.245            |
|                              | <b>165.652.354</b> | <b>174.392.572</b> |

- (\*) Çamlıca Arsa'sı İstanbul Üsküdar ilçesinde yer almakta olup 10.601 m2 büyüklüğüdür. Henüz projelendirilmemiştir. Mülkiyeti Şirket'e ait olup, toplam 2.124,98 m2'ye denk gelen miktardaki hisseleri için Şirket Yönetim Kurulu Başkanı Hasan Peker'e lehine tesis edilmiş intifa hakkı bulunmaktadır.
- (\*\*) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket, ilgili 2 adet bağımsız bölümden, şirket ortaklarıyla yaptığı kira sözleşmesine istinaden kira kazancı elde etmektedir ve söz konusu sözleşmenin yapılmasıyla bu bağımsız bölümler yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.
- (\*\*\*) 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.
- (\*\*\*\*) Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Hagen şehrinde yer alan 7.701 m2 üzerinde 3 blok ve toplam 36 bağımsız bölümden oluşan taşınmazı temsil etmektedir. Anılan taşınmaz 2.500.000 Euro bedel ile 30.03.2021 tarihinde satılmış olup, Şirket aktifinde yer almamaktadır.
- (\*\*\*\*\* ) Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan ve 40.000 € yıllık kira geliri bulunan taşınmaz 500.000 €'ya satın alınmıştır. Söz konusu tutar ilgili taşınmazın maliyetini ifade etmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet ve amortisman hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                            | 31 Mart 2021       | 31 Aralık 2020     |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Maliyet</b>             |                    |                    |
| Açılış bakiyesi            | 174.392.571        | 181.630.926        |
| Girişler                   | 6.102.379          | 11.035.482         |
| Çıkışlar                   | (14.842.596)       | (18.273.838)       |
| <b>Kapanış bakiyesi</b>    | <b>165.652.354</b> | <b>174.392.571</b> |
| <b>Birikmiş amortisman</b> |                    |                    |
| Açılış bakiyesi            | (2.686.706)        | (1.860.042)        |
| Girişler                   | (353.909)          | (1.186.978)        |
| Çıkışlar                   | 90.078             | 360.314            |
| <b>Kapanış bakiyesi</b>    | <b>(2.950.537)</b> | <b>(2.686.706)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>   | <b>162.701.817</b> | <b>171.705.864</b> |

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

**11. Maddi duran varlıklar**

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                                    | <b>Demirbaşlar</b> | <b>Toplam</b> |
|----------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| <b>01 Ocak 2021 itibarıyla maliyet</b>             | <b>16.503</b>      | <b>16.503</b> |
| Girişler                                           | 13.411             | 13.411        |
| <b>31 Mart 2021 itibarıyla maliyet</b>             | <b>29.914</b>      | <b>29.914</b> |
| <b>01 Ocak 2021 itibarıyla birikmiş amortisman</b> | <b>13.552</b>      | <b>13.552</b> |
| Dönem amortismanı                                  | 1.404              | 1.404         |
| <b>31 Mart 2021 itibarıyla birikmiş amortisman</b> | <b>14.956</b>      | <b>14.956</b> |
| <b>31 Mart 2021 itibarıyla net defter değeri</b>   | <b>14.958</b>      | <b>14.958</b> |
|                                                    | <b>Demirbaşlar</b> | <b>Toplam</b> |
| 01 Ocak 2020 itibarıyla maliyet                    | 16.503             | 16.503        |
| Girişler                                           | -                  | -             |
| 31 Aralık 2020 itibarıyla maliyet                  | 16.503             | 16.503        |
| 01 Ocak 2020 itibarıyla birikmiş amortisman        | 10.171             | 10.171        |
| Dönem amortismanı                                  | 3.381              | 3.381         |
| 31 Aralık 2020 itibarıyla birikmiş amortisman      | 13.552             | 13.552        |
| 31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri        | 2.951              | 2.951         |

31 Mart 2021- 31 Aralık 2020 dönemi içinde maddi duran varlıklara ilişkin aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde herhangi bir rehin veya ipotek yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in cari dönemde finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu maddi duran varlık yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

**12. Karşılıklar, taahhütler, koşullu varlık ve yükümlülükler**

Alınan teminat mektupları

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla alınmış olan teminatların detayları aşağıdaki gibidir:

|                                                                                                                             | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Konut/ofis satışları için müşterilerden alınan teminat senetleri (*)<br>-Ataköy Proje üzerinden geliştirilen Nef 22 projesi | 33.771.132   | 28.959.392     |
|                                                                                                                             | 33.771.132   | 28.959.392     |

(\*) 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.

Şirket'in 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve İpotekler ("TRİ") aşağıdaki gibidir:

|                                                                                                                                              | 31 Mart 2021       | 31 Aralık 2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| <b>A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı</b>                                                                   | <b>201.903.750</b> | 193.420.000    |
| -TL                                                                                                                                          | 201.903.750        | 193.420.000    |
| -ABD Doları                                                                                                                                  | -                  | -              |
| -Avro                                                                                                                                        | -                  | -              |
| -İngiliz Sterlini                                                                                                                            | -                  | -              |
| <b>B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı</b>                                  | -                  | -              |
| <b>C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı</b> | -                  | -              |
| <b>D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı</b>                                                                                              | -                  | -              |
| i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                                                    | -                  | -              |
| ii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                     | -                  | -              |
|                                                                                                                                              | 201.903.750        | 193.420.000    |

Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir;

|                                               | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-----------------------------------------------|--------------|----------------|
| Bankalara verilen ipotekler ve nakit rehinler | 201.903.750  | 193.420.000    |
|                                               | 201.903.750  | 193.420.000    |

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları bulunmamaktadır.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Şirket'in vermiş olduğu ipotek, teminat senetleri ve temliklerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                           | 31 Mart 2021       | 31 Aralık 2020     |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>İpotekler</b>                                          |                    |                    |
| Bağımsız bölümler üzerindeki (konut ve ticari) ipotek (*) | 178.300.000        | 169.820.000        |
| Konut stokları üzerindeki ipotek (**)                     | 23.600.000         | 23.600.000         |
| <b>Blokaj</b>                                             |                    |                    |
| Teminat niteliğinde nakit blokaj (Dipnot 3)               | 3.750              | 6.900              |
|                                                           | <b>201.903.750</b> | <b>193.426.900</b> |

(\*) Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında Ataköy Projesi 5 adet bağımsız bölüm üzerinde QNB Finansbank'a ve 21 adet bağımsız bölüm üzerinde Türkiye Halk Bankası'na vermiş olduğu ipotektir.

(\*\*) Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında, Sultan makamı projesi, bağımsız bölümler B29/1-2 üzerinde Türkiye İş Bankası'na vermiş olduğu ipotektir.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in taraf olduğu dava sayısı 6'dır. Şirket'in mali durumuna önemli derecede etki edebilecek mahiyette dava bulunmamaktadır.

### 13. Özkaynaklar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve hisse adedi aşağıdaki gibidir:

|                                | 31 Mart 2021   |                    | 31 Aralık 2020 |                    |
|--------------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
|                                | Hisse (%)      | Tutar - TL         | Hisse (%)      | Tutar – TL         |
| Hasan Peker                    | %13,75         | 34.788.760         | %13,75         | 34.788.760         |
| Ayşegül Peker                  | %6,9           | 17.461.358         | %6,9           | 17.461.358         |
| Halka Açık                     | %79,35         | 200.749.882        | %79,35         | 200.749.882        |
| <b>Nominal ödenmiş sermaye</b> | <b>%100,00</b> | <b>253.000.000</b> | <b>%100,00</b> | <b>253.000.000</b> |
| Hisse adedi                    |                | 253.000.000        |                | 253.000.000        |
| Beher hisse değeri             |                | 1                  |                | 1                  |

28 Nisan 2017 tarihinde alınan olağanüstü genel kurul kararı ile Şirket sermayesini 30.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Şirketin ortakları 13.000.000 TL tutarındaki sermaye artırımına Şirket'den olan alacaklarını kullanarak iştirak etmişlerdir. Sermaye artırımını 28 Nisan 2017 tarihinde ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiştir. Şirket 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, Şirket 07 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.

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



## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

### 13. Özkaynaklar (devamı)

“Şirket’in Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 31 Aralık 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 253.000.000 TL’dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, 8.433.333.333 TL’ye karşılık 8.433.333.333 adet A grubu nama yazılı pay ve 244.566.666,667 TL’ye karşılık 244.566.666,667 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

| Hissedarlar   | Grubu | Türü     | Pay Adedi          | 31 Mart 2021       |
|---------------|-------|----------|--------------------|--------------------|
| Hasan Peker   | A     | Nama     | 5.616.599,82       | 5.616.599,82       |
| Ayşegül Peker | A     | Nama     | 2.816.733,51       | 2.816.733,51       |
| Hasan Peker   | B     | Hamiline | 29.172.160,18      | 29.172.160,18      |
| Ayşegül Peker | B     | Hamiline | 14.644.624,49      | 14.644.624,49      |
| Halka Açık    | B     | Hamiline | 200.749.882,00     | 200.749.882,00     |
|               |       |          | <b>253.000.000</b> | <b>253.000.000</b> |

Şirket’in mevcut sermayesini temsil eden paylar A ve B grubu olarak ayrılmış olup, A grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı A grubu payların nominal tutarı 8.433.333 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 dağıtılabılır 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 – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

**14. Satışlar ve satışların maliyeti**

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

|                        | <b>1 Ocak –<br/>31 Mart 2021</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Mart 2020</b> |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Yurtiçi satışlar (*)   | <b>2.620.433</b>                 | 24.764.886                       |
| Yurtdışı satışlar (**) | <b>24.724.624</b>                | 31.902.720                       |
| Diğer gelirler         | <b>171.900</b>                   | 163.500                          |
| Satış İadeleri         | -                                | (5.263.098)                      |
|                        | <b>27.516.957</b>                | <b>51.568.008</b>                |

(\*) Yurtiçi satışlar Ataköy Proje'sinden yapılan gayrimenkul stoklarının satışını ifade etmektedir.

(\*\*) Yurtdışı satışlar Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Hagen şehrinde yer alan taşınmaza ilişkin olarak yatırım amaçlı gayrimenkulün satışını ifade etmektedir.

Satışların maliyetleri aşağıdaki gibidir (TL) :

|                               | <b>1 Ocak –<br/>31 Mart 2021</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Mart 2020</b> |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Yurtiçi satılan mal maliyeti  | <b>2.081.603</b>                 | 18.704.889                       |
| Yurtdışı satılan mal maliyeti | <b>14.842.596</b>                | 18.183.760                       |
|                               | <b>16.924.199</b>                | <b>36.888.649</b>                |

**15. Faaliyet giderleri**

|                         | <b>1 Ocak –<br/>31 Mart 2021</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Mart 2020</b> |
|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Genel yönetim giderleri | <b>2.183.981</b>                 | 1.773.508                        |
|                         | <b>2.183.981</b>                 | <b>1.773.508</b>                 |

a) Genel yönetim giderleri

|                                      | <b>1 Ocak –<br/>31 Mart 2021</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Mart 2020</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Personel giderleri                   | <b>993.222</b>                   | 721.730                          |
| Kira giderleri                       | <b>256.166</b>                   | 258.195                          |
| Amortisman giderleri ve itfa payları | <b>265.233</b>                   | 162.398                          |
| Danışmanlık giderleri                | <b>160.870</b>                   | 129.498                          |
| Vergi, resim ve harçlar              | <b>14.369</b>                    | 138.963                          |
| Temsil ve ağırlama giderleri         | -                                | 18.602                           |
| Sigorta giderleri                    | <b>765</b>                       | 41.711                           |
| Seyahat giderleri                    | -                                | 14.835                           |
| Piyasa işlem görme gideri            | <b>81.043</b>                    | -                                |
| Diğer                                | <b>412.313</b>                   | 287.576                          |
|                                      | <b>2.183.981</b>                 | <b>1.773.508</b>                 |

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

**16. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler**

1 Ocak – 31 Mart 2021 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2020 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| Esas faaliyetlerden diğer gelirler          | 1 Ocak –<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak –<br>31 Mart 2020 |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kur farkı gelirleri                         | 44.391.832               | 7.663.096                |
| Konusu kalmayan şüpheli alacaklar karşılığı | -                        | 643.521                  |
| Adat faiz gelirleri                         | 24.914                   | 449.610                  |
| Diğer                                       | 162.692                  | 29.967                   |
|                                             | <b>44.579.438</b>        | <b>8.786.194</b>         |

1 Ocak – 31 Mart 2021 ve 1 Ocak – 31 Mart 2020 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| Esas faaliyetlerden diğer giderler | 1 Ocak –<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak –<br>31 Mart 2020 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kur farkı gideri                   | 10.853.790               | 2.164.829                |
| Diğer                              | 121.919                  | 527                      |
|                                    | <b>10.975.709</b>        | <b>2.165.356</b>         |

**17. Finansal gelirler ve giderler**

| Finansal gelirler        | 1 Ocak –<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak –<br>31 Mart 2020 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kur farkı gelirleri      | 199.945                  | 91.441                   |
| Faiz gelirleri           | 13.990                   | 26.429                   |
|                          | <b>213.935</b>           | <b>117.870</b>           |
| Finansal giderler        | 1 Ocak –<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak –<br>31 Mart 2020 |
| Faiz giderleri           | 4.026.344                | 2.249.468                |
| Kur farkı giderleri      | 150.011                  | 89.534                   |
| Banka komisyon giderleri | 16.467                   | 16.403                   |
| Adat faiz giderleri      | 32.708                   | 3.950                    |
|                          | <b>4.225.530</b>         | <b>2.359.355</b>         |

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 18. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket'in varlığı/(ödenecek vergi yükümlülüğü) detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                  | 31 Mart 2021     | 31 Aralık 2020   |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Faaliyetlere ilişkin cari dönem kurumlar vergisi | -                | 1.671.353        |
| Açılış                                           | 1.671.353        | -                |
| Vergi yükümlülüğü kur farkı gideri               | 144.445          | -                |
| Peşin ödenmiş vergiler                           | 700              | 7.569            |
| <b>Dönem karı vergi yükümlülüğü</b>              | <b>1.815.798</b> | <b>1.671.353</b> |
| <b>Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar</b>    | <b>700</b>       | <b>7.569</b>     |

#### Kurumlar vergisi

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

Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler 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 şirketlerden alınan temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2017 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20'dir. 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. Şirketler 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.

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla oluşan 1.671.353 TL cari dönem vergi yükümlülüğü, Şirket'in Almanya'da bulunan Heinsberg binasının satışına istinaden ödemesi Almanya kanunlarına göre zorunlu olan vergi giderinden oluşmaktadır. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla oluşan 1.815.798 TL cari dönem vergi yükümlülüğü söz konusu 1.671.353 TL vergi giderinin 31 Mart 2021 tarihli Avro para birimine göre değerlendirilmiş tutarını içermektedir.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 18. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

#### Ertelenmiş vergi

Şirket, 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, Şirket’in 21 Eylül 2017 tarihinde SPK tarafından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) olarak onaylanması nedeniyle, bu tarihten itibaren tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Bu sebeple 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla mali tablolarda kurumlar vergisine ve ertelenmiş vergiye ilişkin herhangi bir tahakkuk kaydedilmemiştir.

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.

Türkiye’de işletmelerin vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

Şirket vergiden muaf olduğundan ertelenmiş varlık veya yükümlülüğü bulunmamaktadır.

### 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.

|                                                                 | <b>1 Ocak –<br/>31 Mart 2021</b> | 1 Ocak 2020 –<br>31 Mart 2020 |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı                        | <b>38.000.911</b>                | 17.427.911                    |
| İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi | <b>253.000.000</b>               | 73.100.000                    |
| <b>1 TL nominal değerli hisse başına kazanç (Tam TL)</b>        | <b>0,15</b>                      | 0,24                          |

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 20. İlişkili taraf açıklamaları

| <b>İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar</b> | <b>31 Mart 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|----------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| UK Imperial Investment Limited (*) (1)                   | <b>24.914</b>       | -                     |
|                                                          | <b>24.914</b>       | -                     |

| <b>İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar</b> | <b>31 Mart 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|----------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| UK Imperial Investment Limited (*) (1)                   | <b>260.060.502</b>  | 228.399.209           |
|                                                          | <b>260.060.502</b>  | 228.399.209           |

(\*) Ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

(1) Şirket'in 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. Şirketin 31.03.2021 tarihi itibarıyla orijinal para birimine göre alacağı 22.747.727 GBP'dir.

| <b>İlişkili taraflara diğer borçlar</b> | <b>31 Mart 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|-----------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Hasan Peker (**)                        | <b>52.900</b>       | -                     |
| Peker Holding A.Ş. (*)                  | <b>4.832.326</b>    | 15.643.239            |
| Peker GMBH (*)                          | <b>7.086.223</b>    | 5.234.491             |
|                                         | <b>11.971.449</b>   | 20.877.730            |

| <b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b> | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Hasan Peker (**)                         | <b>7.834.715</b>      | 7.836.296             |
|                                          | <b>7.834.715</b>      | 7.836.296             |

(\*) Şirket ortağının sahip olduğu şirket

(\*\*) Şirket ortağı Hasan Peker tarafından Şirket'e nakden konulan fonlardan oluşmaktadır.

(\*\*\*) Çamlıca arazisine ait hisselerin toplam 7.955,05 m2 arsa alanına denk gelen kısmı üzerindeki Şirket ortaklarından Hasan Peker'e ait intifa hakları 100.000.000 TL karşılığında şirket lehine terkin edilmiştir. 7.834.715 TL bu işlem nedeniyle bakiye kalan borç tutarıdır.

### 20. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

#### Üst yönetime sağlanan faydalar

Şirket'in üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 31 Mart 2021 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:

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

|                                                  | <b>1 Ocak-<br/>31 Mart 2021</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Mart 2021</b> |
|--------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler | <b>515.360</b>                  | 338.593                         |
|                                                  | <b>515.360</b>                  | 338.593                         |

### 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

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in 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, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme metodları kullanılarak belirlenmiştir.

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

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 21. Gerçeğe uygun değer açıklamaları

#### Finansal araçlar (devamı)

##### Finansal yükümlülükler

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

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

#### Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

| 31 Mart 2021                                     | İfta edilmiş maliyet | Finansal riskten korunma muhasebesine göre muhasebeleştirilen türev araçlar | Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar | Defter değeri | Not |
|--------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------|-----|
| <b>Finansal varlıklar</b>                        |                      |                                                                             |                                                               |               |     |
| Nakit ve nakit benzerleri                        | 695.531              | -                                                                           | -                                                             | 695.531       | 4   |
| İlişkili olmayan taraftarlardan ticari alacaklar | 1.797.591            | -                                                                           | -                                                             | 1.797.591     | 6   |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar            | 260.085.416          | -                                                                           | -                                                             | 260.085.416   | 20  |
| Diğer alacaklar                                  | 235.954              | -                                                                           | -                                                             | 235.954       |     |
| <b>Finansal yükümlülükler</b>                    |                      |                                                                             |                                                               |               |     |
| Finansal borçlar                                 | 75.600.000           | -                                                                           | -                                                             | 75.600.000    | 5   |
| İlişkili tarafa ticari borçlar                   | 7.834.715            | -                                                                           | -                                                             | 7.834.715     | 20  |
| İlişkili olmayan taraftan ticari borçlar         | 5.615.878            | -                                                                           | -                                                             | 5.615.878     | 6   |
| İlişkili taraflara diğer borçlar                 | 11.971.449           | -                                                                           | -                                                             | 11.971.449    | 20  |
| 31 Aralık 2020                                   | İfta edilmiş maliyet | Finansal riskten korunma muhasebesine göre muhasebeleştirilen türev araçlar | Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar | Defter değeri | Not |
| <b>Finansal varlıklar</b>                        |                      |                                                                             |                                                               |               |     |
| Nakit ve nakit benzerleri                        | 2.233.101            | -                                                                           | -                                                             | 2.233.101     | 4   |
| Ticari alacaklar                                 | 542.977              | -                                                                           | -                                                             | 542.977       | 6   |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar            | 228.399.209          | -                                                                           | -                                                             | 228.399.209   | 20  |
| Diğer alacaklar                                  | 238.601              | -                                                                           | -                                                             | 238.601       |     |
| <b>Finansal yükümlülükler</b>                    |                      |                                                                             |                                                               |               |     |
| Finansal borçlar                                 | 71.599.995           | -                                                                           | -                                                             | 71.599.995    | 5   |
| İlişkili taraflara ticari borçlar                | 7.836.296            | -                                                                           | -                                                             | 7.836.296     | 20  |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar        | 9.338.782            | -                                                                           | -                                                             | 9.338.782     | 6   |
| İlişkili taraflara diğer borçlar                 | 20.877.730           | -                                                                           | -                                                             | 20.877.730    | 20  |

Şirket, 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 – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel 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

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

#### Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket 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. Şirket 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. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

| 31 Mart 2021          | Taşınan<br>değeri | Sözleşme<br>uyarınca<br>nakit çıkışı | 0-3 ay | 3-12 ay     | 1-5 yıl | > 5 yıl |
|-----------------------|-------------------|--------------------------------------|--------|-------------|---------|---------|
| Finansal borçlanmalar | 75.600.000        | 79.037.179                           | -      | 79.037.179  | -       | -       |
| Ticari borçlar        | 13.450.593        | 13.450.593                           | -      | 13.450.593  | -       | -       |
| Diğer borçlar         | 11.971.449        | 11.971.449                           | -      | 11.971.449  | -       | -       |
|                       | 101.022.042       | 104.459.221                          | -      | 104.459.221 | -       | -       |

  

| 31 Aralık 2020        | Taşınan<br>değeri | Sözleşme<br>uyarınca<br>nakit çıkışı | 0-3 ay | 3-12 ay     | 1-5 yıl | > 5 yıl |
|-----------------------|-------------------|--------------------------------------|--------|-------------|---------|---------|
| Finansal borçlanmalar | 71.599.995        | 75.317.811                           | -      | 75.317.811  | -       | -       |
| Ticari borçlar        | 17.175.078        | 17.175.078                           | -      | 17.175.078  | -       | -       |
| Diğer borçlar         | 20.955.340        | 20.955.340                           | -      | 20.955.340  | -       | -       |
|                       | 109.730.413       | 113.448.229                          | -      | 113.448.229 | -       | -       |

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel 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

Şirket, 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.

Şirket’in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

|                                         | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-----------------------------------------|--------------|----------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b>    |              |                |
| Vadeli mevduatlar                       | -            | 1.800.400      |
| Finansal borçlar                        | -            | -              |
| <b>Değişken faizli finansal araçlar</b> |              |                |
| Finansal borçlar                        | 75.600.000   | 71.599.995     |

Şirket’in finansal durum tablosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

Şirket’in değişken faizli kredilerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin dağılımı aşağıdaki gibidir:

|       | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-------|--------------|----------------|
| 12 ay | 75.600.000   | 71.599.995     |
|       | 75.600.000   | 71.599.995     |

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

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

#### Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, 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 bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

| 31 Mart 2021                                                                                | Ticari Alacaklar   |                  | Diğer Alacaklar |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|-----------------|----------------------|
|                                                                                             | İlişkili taraf     | Diğer taraf      | Diğer taraf     | Bankalardaki Mevduat |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>                          | <b>260.895.496</b> | <b>1.797.591</b> | <b>235.954</b>  | <b>693.644</b>       |
| Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı                                   | -                  | -                | -               | -                    |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | <b>260.895.496</b> | <b>1.797.591</b> | <b>235.954</b>  | <b>693.644</b>       |
| - 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                                  | <b>810.080</b>     | -                | -               | -                    |
| - Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                        | -                  | -                | -               | -                    |
| - Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)                                                      | -                  | -                | -               | -                    |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                  | -                | -               | -                    |
| - Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                | -                  | -                | -               | -                    |

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

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

| 31 Aralık 2020                                                                              | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|----------------------|
|                                                                                             | İlişkili taraf   | Diğer taraf | Diğer taraf     | Bankalardaki Mevduat |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>                          | 228.399.209      | 542.977     | 238.601         | 2.230.656            |
| Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı                                   |                  | -           | -               |                      |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 228.399.209      | 542.977     | 238.601         | 2.230.656            |
| - 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 değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                 | -                | -           | -               | -                    |

Yukarıdaki azami tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine ilişkin finansal varlıkları içerisinde 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.

Şirket, 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.

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

|                                               | 31 Mart 2021       | 31 Aralık 2020     |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Varlıklar                                     | 261.054.332        | 229.010.753        |
| Yükümlülükler                                 | (7.086.223)        | (5.234.491)        |
| <b>Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net</b> | <b>253.968.109</b> | <b>223.776.262</b> |

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

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

Aşağıdaki tablolarda 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların orijinal para birimi cinsinden ve finansal tablolarda taşınan değerleri TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

| <b>31 Mart 2021</b>                          | <b>Avro</b>      | <b>ABD Doları</b> | <b>İngiliz sterlini</b> | <b>TL Karşılığı</b> |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|---------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>                       |                  |                   |                         |                     |
| Parasal finansal varlıklar                   | 63.811           | 12.099            | 2.999                   | 758.405             |
| <b>Duran varlıklar</b>                       |                  |                   |                         |                     |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar        | -                | -                 | 22.750.953              | 260.295.927         |
| <b>Toplam varlıklar</b>                      | <b>63.811</b>    | <b>12.099</b>     | <b>22.753.952</b>       | <b>261.054.332</b>  |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>             |                  |                   |                         |                     |
| Ticari borçlar                               | (725.393)        | -                 | -                       | (7.086.223)         |
| <b>Toplam yükümlükler</b>                    | <b>(725.393)</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>                | <b>(7.086.223)</b>  |
| <b>Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b> | <b>(661.582)</b> | <b>12.099</b>     | <b>22.753.952</b>       | <b>253.968.109</b>  |
| <b>31 Aralık 2020</b>                        | <b>Avro</b>      | <b>ABD Doları</b> | <b>İngiliz sterlini</b> | <b>TL Karşılığı</b> |
| <b>Dönen varlıklar</b>                       |                  |                   |                         |                     |
| Parasal finansal varlıklar                   | 27.416           | 12.099            | 3.738                   | 372.943             |
| <b>Duran varlıklar</b>                       |                  |                   |                         |                     |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar        | -                | -                 | 22.993.002              | 228.637.809         |
| <b>Toplam varlıklar</b>                      | <b>27.416</b>    | <b>12.099</b>     | <b>22.996.740</b>       | <b>229.010.752</b>  |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>             |                  |                   |                         |                     |
| Ticari borçlar                               | (581.100)        | -                 | -                       | (5.234.491)         |
| <b>Toplam yükümlükler</b>                    | <b>(581.100)</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>                | <b>(5.304.339)</b>  |
| <b>Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b> | <b>(553.684)</b> | <b>12.099</b>     | <b>22.996.740</b>       | <b>223.776.262</b>  |

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel 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 Şirket'in duyarlılığını göstermektedir. Yabancı para birimlerinin kurlarındaki bu %10'luk değişim Şirket 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.

| 31 Mart 2021     | Değişim    | Vergi öncesi<br>kar / (zarar) etkisi |
|------------------|------------|--------------------------------------|
| ABD Doları       | %10/ (%10) | 10.073                               |
| Avro             | %10/ (%10) | (646.287)                            |
| İngiliz sterlini | %10/ (%10) | 26.033.024                           |
| 31 Aralık 2020   | Değişim    | Vergi öncesi<br>kar / (zarar) etkisi |
| ABD Doları       | %10/ (%10) | 8.881                                |
| Avro             | %10/ (%10) | (498.753)                            |
| İngiliz sterlini | %10/ (%10) | 22.867.498                           |

#### 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 Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in 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.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla net finansal borçlar / toplam özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

|                                                | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Toplam finansal borçlar                        | 75.600.000   | 71.599.995     |
| Eksi: Nakit ve nakit benzerleri                | (695.531)    | (2.233.101)    |
| Net finansal borç                              | 74.904.469   | 69.366.894     |
| Toplam özkaynak                                | 427.109.983  | 389.050.214    |
| <b>Net finansal borç/toplam özkaynak oranı</b> | <b>18%</b>   | <b>17%</b>     |

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**23. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

| Finansal tablo ana hesap kalemleri                 |                                                                                                                                                                                                                                     | Tebliğdeki İlgili<br>Düzenleme         | 31 Mart 2021              | 31 Aralık<br>2020         |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| A.                                                 | Para ve sermaye piyasası araçları                                                                                                                                                                                                   | Md. 24/(b)                             | -                         | 1.725.534                 |
| B.                                                 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | Md. 24/(a)<br>Md. 24/(b)<br>Md. 23/(f) | 271.222.534<br>-<br>-     | 273.135.182<br>-<br>-     |
| C.                                                 | İştirakler<br>İlişkili taraflardan ticari alacaklar<br>Diğer varlıklar                                                                                                                                                              |                                        | 265.887.994               | 233.284.192               |
| D.                                                 | Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)                                                                                                                                                                                                    | Md. 3/(p)                              | 537.110.528               | 508.144.908               |
| E.                                                 | Finansal borçlar                                                                                                                                                                                                                    | Md. 31                                 | 75.600.000                | 71.599.995                |
| F.                                                 | Diğer finansal yükümlülükler                                                                                                                                                                                                        | Md. 31                                 | -                         | -                         |
| G.                                                 | Finansal kiralama borçları                                                                                                                                                                                                          | Md. 31                                 | -                         | -                         |
| H.                                                 | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                                                                                                                                                                         | Md. 23/(f)                             | 11.971.449                | 20.877.730                |
| İ.                                                 | Özkaynaklar<br>Diğer kaynaklar                                                                                                                                                                                                      | Md. 31                                 | 427.109.983<br>22.429.096 | 389.050.214<br>26.616.969 |
| D.                                                 | Toplam kaynaklar                                                                                                                                                                                                                    | Md. 3/(p)                              | 537.110.528               | 508.144.908               |
| Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler |                                                                                                                                                                                                                                     | Tebliğdeki<br>İlgili<br>Düzenleme      | 31 Mart<br>2021           | 31 Aralık<br>2020         |
| A1.                                                | Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım                                                                                                                                              | Md. 24/(b)                             | -                         | -                         |
| A2.                                                | Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı                                                                                                                   |                                        | -                         | 1.725.534                 |
| A3.                                                | Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                                                                                                                                                   | Md. 24/(d)                             | -                         | -                         |
| B1.                                                | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                                                                                                                                    | Md. 24/(d)                             | 20.111.800                | 29.784.597                |
| B2.                                                | Atıl tutulan arsa/araziler                                                                                                                                                                                                          | Md. 24/(c)                             | -                         | -                         |
| C1.                                                | Yabancı iştirakler                                                                                                                                                                                                                  | Md. 24/(d)                             | -                         | -                         |
| C2.                                                | İşletmeciler şirkete iştirak                                                                                                                                                                                                        | Md. 28/1(a)                            | -                         | -                         |
| J.                                                 | Gayrinakdi krediler                                                                                                                                                                                                                 | Md. 31                                 | -                         | -                         |
| K.                                                 | Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                                                                                                                                  | Md. 22/e                               | -                         | -                         |
| L.                                                 | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                                                                                                                                         | Md. 22/(1)                             | 645.354                   | 272.560                   |
| Portföy Sınırlamaları                              |                                                                                                                                                                                                                                     | Tebliğdeki İlgili<br>düzenleme         | Asgari /<br>Azami<br>Oran | 31 Aralık<br>2020         |
| 1.                                                 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                                                                                                                                   | Md. 22/(e)                             | <%10                      | 0,00%                     |
| 2.                                                 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar (*)                                                                                                                                                        | Md. 24/(a), (b)                        | >% 51                     | 50,50%                    |
| 3.                                                 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                                                                                                                                    | Md. 24/(b)                             | <% 49                     | 0,00%                     |
| 4.                                                 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                             | Md. 24/(d)                             | <% 49                     | 3,74%                     |
| 5.                                                 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler                                                                                                                                                                                                        | Md. 24/(c)                             | <% 20                     | 0,00%                     |
| 6.                                                 | İşletmeciler Şirkete İştirak                                                                                                                                                                                                        | Md. 28/1(a)                            | <% 10                     | 0,00%                     |
| 7.                                                 | Borçlanma Sınırı                                                                                                                                                                                                                    | Md. 31                                 | <% 500                    | 20,50%                    |
| 8.                                                 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı                                                                                                                   | Md. 24/(b)                             | <% 10                     | 0,00%                     |
| 9.                                                 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                                                                                                                                         | Md. 22/(1)                             | <% 10                     | 0,12%                     |

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2021 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 24. Finansal Yatırımlar

|                                      | 31 Mart 2021     | 31 Aralık 2020 |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Peker GYO Global GMBH iştirak bedeli | 9.116.400        | -              |
| <b>Toplam</b>                        | <b>9.116.400</b> | <b>-</b>       |

(\*) Şirket, 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 Almanya/Düsseldorf merkezli Peker GYO Global GMBH şirketini kurmuştur.

### 25. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirketin 22.12.2020 tarih ve 2020/28 Yönetim Kurulu Kararı uyarınca çıkarılmış sermayesinin 253.000.000 TL'den 1.265.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 1.012.000.000 TL nominal değerli payların ihracı talebi Sermaye Piyasası Kurulu 2021/20 sayılı bülteni ile kabul edilmiştir.

İngiltere'de piyasasında yaşanan pozitif gelişmeler kapsamında İngiltere'nin Gravesend bölgesinde yer alan gayrimenkul ile ilgili projenin devamına karar verilmiştir. Bu nedenle, bu aşamada taşınmazın satışından vazgeçilmiştir.

19 Nisan 2021 tarihli olarak Hasan Peker lehine kayıtlı 24.784.246 TL ekspertiz değerli 2.124,98 m2'ye denk gelen intifa hakları Şirket lehine bedelsiz olarak terkin edilmiştir.

Böylece, Hasan Peker lehine intifa haklarının tamamı terkin edilmiş olup, Çamlıca Arsa'nın tam mülkiyeti Şirkete geçmiştir.