

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap
dönemine ait konsolide finansal tablolar**

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Konsolide finansal durum tablosu	1 - 2
Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	3
Konsolide özkaynaklar değişim tablosu.....	4
Konsolide nakit akış tablosu.....	5
Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar.....	6 - 43

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla

konsolide finansal durum tablosu

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
	Not	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	207.818.567	2.233.101
Ticari alacaklar		1.906.201	542.977
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	1.906.201	542.977
Diğer alacaklar		198.265	238.601
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		198.265	238.601
Stoklar	7	91.884.741	101.429.318
Peşin ödenmiş giderler	8	7.010.869	90.765
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	18	306.884	7.569
Diğer dönen varlıklar	9	1.279.693	3.494.024
Toplam dönen varlıklar		310.405.220	108.036.355
Duran varlıklar			
Ticari Alacaklar		268.135.858	228.399.209
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	20	268.135.858	228.399.209
Diğer alacaklar		529	529
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	199.001.066	171.705.864
Maddi duran varlıklar	11	9.500.708	2.951
Peşin ödenmiş giderler	8	98.767.738	-
Toplam duran varlıklar		575.405.899	400.108.553
Toplam varlıklar		885.811.119	508.144.908

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla

konsolide finansal durum tablosu (devamı)

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
	Not	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	5	10.100.000	71.599.995
Ticari Borçlar	6,20	6.162.556	17.219.543
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	20	-	7.836.296
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	6.162.556	9.383.247
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	8	-	7.372.781
Diğer borçlar		5.600.743	20.955.340
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	20	5.381.375	20.877.730
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		219.368	77.610
Cari dönem vergi yükümlülüğü	18	2.425.129	1.671.353
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar		150.015	118.224
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	7.230	3.903
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		24.445.673	118.941.139
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli karşılıklar		377.814	198.020
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		377.814	198.020
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		377.814	198.020
Toplam yükümlülükler		24.823.487	119.139.159
Ödenmiş sermaye	13	669.833.747	253.000.000
Sermaye avansı		-	-
Hisse senedi ihraç primleri		4.722	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		125.554	100.648
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>		125.554	100.648
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		1.162.283	-
- <i>Yabancı para çevrim farkları</i>		1.162.283	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		9.963.926	9.963.926
Geçmiş yıllar karları		125.941.175	58.512.190
Net dönem karı		53.956.225	67.428.985
Toplam özkaynaklar		860.987.632	389.005.749
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		885.811.119	508.144.908

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 hesap dönemine ait
konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Kar veya zarar kısmı	Notlar				
Hasılat	14	40.927.306	10.606.078	69.059.994	9.252.393
Satışların maliyeti (-)	14	(25.187.935)	(6.872.708)	(49.818.588)	(5.754.074)
Brüt kar		15.739.371	3.733.370	19.241.406	3.498.319
Genel yönetim giderleri (-)	15	(14.581.447)	(6.636.662)	(5.689.624)	(2.023.339)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	71.782.902	8.448.572	95.247.606	47.009.462
Esas faaliyetlerden diğer giderler	16	(19.298.552)	(1.168.109)	(7.300.405)	(3.879.870)
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı		53.642.274	4.377.171	101.498.983	44.604.572
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-	203.932	55.338
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı		53.642.274	4.377.171	101.702.915	44.659.910
Finansman gelirleri	17	11.965.009	10.954.216	1.100.781	334.133
Finansman giderleri (-)	17	(11.139.211)	(1.787.083)	(7.490.141)	(2.299.356)
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)		54.468.072	13.544.304	95.313.555	42.694.687
Vergi geliri gideri					
- Dönem vergi gideri	18	(511.847)	650	(1.693.655)	(263.452)
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı		53.956.225	13.544.954	93.619.900	42.431.235
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı					
Diğer kapsamlı gelir		1.187.189	136.883	113.351	17.171
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç		24.906	(21.835)	113.351	17.171
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar					
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim		1.162.283	158.718	-	-
Toplam kapsamlı gelir		55.143.414	13.681.837	93.733.251	42.448.406

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 hesap dönemine ait
konsolide özkaynaklar değişim tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)									
	Not	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem kârı / (zararı)	Toplam
1 Ocak 2020		73.100.000	-	29.597	-	6.000.000	243.472.492	(1.096.376)	321.505.713
Sermaye Arttırımı		179.900.000	-	-	-	3.963.926	(184.960.302)	1.096.376	-
Transfer		-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	113.351	-	-	-	93.619.900	93.733.251
30 Eylül 2020 ibariyle bakiyeler		253.000.000	-	142.948	-	9.963.926	58.512.190	93.619.900	415.238.964
1 Ocak 2021		253.000.000	-	100.648	-	9.963.926	58.512.190	67.428.985	389.005.749
Sermaye Arttırımı		416.833.747	4.722	-	-	-	-	-	416.838.469
Transfer		-	-	-	-	-	67.428.985	(67.428.985)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	24.906	1.162.283	-	-	53.956.225	55.143.414
30 Eylül 2021 itibarıyla bakiyeler		669.833.747	4.722	125.554	1.162.283	9.963.926	125.941.175	53.956.225	860.987.632

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**1 Ocak – 30 Eylül 2021 hesap dönemine ait
konsolide nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Cari dönem
		Sınırlı	Sınırlı
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
		1 Ocak –	1 Ocak –
	Notlar	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / zararı		53.956.225	93.619.900
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Vergi geliri / gideri ile ilgili düzeltmeler		511.847	1.693.655
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10,11	1.794.349	600.364
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		109.864	141.683
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		236.491	90.380
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler			
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	17	(6.127.119)	(46.686)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	9.065.213	6.991.143
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	7	(10.205.961)	(3.302.553)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		1.342.129	(73.672.613)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(9.592.654)	-
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		41.090.384	26.115.273
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(41.209.737)	43.426.145
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		19.750.538	(63.060.770)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(11.056.987)	34.835.870
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		436.304	(212.346)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(22.661.968)	(36.763.150)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit (A)		(13.651.466)	4.341.022
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Alınan faiz		6.127.119	46.686
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları		(10.052.131)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		24.435.250	18.273.838
Yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılan harcamalar	10	(41.767.960)	(7.019.413)
Verilen nakit avans ve borçlar		(105.778.607)	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit (B)		(127.036.329)	11.301.111
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Ödenen faiz		(9.065.213)	(7.313.618)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	63.400.000	72.850.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(124.899.995)	(81.100.005)
Sermaye artışından kaynaklanan nakit girişleri		416.838.469	-
Bloke mevduatlardaki değişim		3.400	178.469
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit (C)		346.276.661	(15.385.154)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/ (azalış) (A+B+C)		205.588.866	256.979
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	2.226.201	1.889.793
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	4	207.815.067	2.146.772

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 21 Şubat 2018 tarihinde halka açılmıştır ve hisselerinin %79,35'i Borsa İstanbul A.Ş. (BİST)'de işlem görmeye başlamıştır. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla hisselerinin %61'i Borsa İstanbul A.Ş. (BİST)'de işlem görmektedir.

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

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

Grup'un 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 14 kişidir (31 Aralık 2020:13).

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

30 Eylül 2021				31 Aralık 2020		
Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL	
Hasan Peker	173.958.175	%25,97	173.958.175	34.788.760	%13,75	34.788.760
Ayşegül Peker	87.306.791	%13,03	87.306.791	17.461.358	%6,9	17.461.358
Halka Açık	408.568.781	%61	408.568.781	200.749.882	%79,35	200.749.882
669.833.747	%100	669.833.747	253.000.000	%100,00	253.000.000	

Şirket'in bağlı ortaklıklarına ilişkin detaylı bilgi aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar

		Sermayedeki pay ve oy kullanma hakkı oranı (%)					
		30 Eylül 2021		31 Aralık 2020			
Faaliyet konusu	Kuruluş ve faaliyet yeri	Doğrudan	Toplam	Doğrudan	Toplam		
Peker GYO Global GMBH (*)	Gayrimenkul proje geliştirme	Dusseldorf - Almanya	100	100	-	-	
OXO Investment GMBH (*)	Gayrimenkul proje geliştirme	Neukirchen Vlyn-Almanya	100	100	-	-	

(*) Grup, gayrimenkul yatırımlarını yurtdışında kurulu iştirakler vasıtasıyla planlama ve gerçekleştirme ve yurtdışındaki daha düşük maliyetli ve uzun vadeli finansman imkanlarından faydalanma imkanı sağlaması için Almanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak Almanya/Düsseldorf merkezli Peker GYO Global GMBH şirketini ve Almanya/Düsseldorf şehrinde bulunan OXO Investment GMBH şirketini kurmuştur.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

İşletmenin sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Konsolide finansal tabloların onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Şirket Yönetimi tarafından 8 Kasım 2021 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve düzenleyici kuruluşların finansal tablolara ilişkin düzeltme yapma yetkisi bulunmaktadır.

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

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

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

Ölçüm esasları

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

Geçerli ve sunum para birimi

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Bağlı ortaklıklar

Konsolidasyon esasları

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

Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

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

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide 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 Grup'un 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
- IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama
- Riskten korunma muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar
- TFRS 16 Değişiklikleri - Covid-19 ile ilgili olarak kira ödemelerinde tanınan imtiyazlardaki değişiklik

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı işletmenin iştirak veya iş ortaklığına yaptığı varlık satışları veya katkıları – değişiklik
- TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal çerçeve 'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37 değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri
- TFRS 17 – Yeni sigorta sözleşmeleri standardı
- TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi
- Yıllık iyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

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

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul stok (konut/ofis) satışı

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

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

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

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

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

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

Faiz gelirleri

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

Stoklar

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

Kısmi bölünmede Grup'a ayni sermaye olarak koyulan gayrimenkul stokları, bölünmenin gerçekleştiği 25 Nisan 2017 tarihinde ilk olarak gerçeğe uygun değerleriyle kayıtlara alınmıştır. Bu değerler ilgili stokların maliyet değeri olarak kabul edilmiş olup gayrimenkul stokları sonraki dönemlerde maliyet ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile ölçülmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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 amortismanla tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

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

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

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Grup her raporlama tarihinde maddi ve maddi olmayan amortisman ve itfaya tabi olan varlıklar için defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde varlıklarda değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için değer düşüklüğü testi uygulamaktadır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya 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 – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Finansal borçlar

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

Ticari borçlar

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yabancı para işlemleri

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

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

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

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

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

	TL/ABD Doları	TL/Avro	TL/İngiliz Sterlini
30 Eylül 2021	8,8433	10,3135	11,9292
31 Aralık 2020	7,3405	9,0079	9,9438

Pay başına kazanç

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergiler

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı – Tanımlanmış fayda planı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanlarının Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Şirket'in Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 8.284,51 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2020: 7.117,17 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 konsolide 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 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla geçerli olan 8.284,51 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Nakit akış tablosu

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 konsolide finansal tablolara yansıtılır.

İlişkili taraflar

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

Gayrimenkul stokları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

Binalar 50 yıl

3. Bölümlere göre raporlama

TFRS 8 - Faaliyet Bölümleri Standardı çerçevesinde, sayısal alt sınırlardan herhangi birini karşılayan, bölümlere göre raporlamayı gerektirecek faaliyet bölümü bulunmamaktadır (30 Eylül 2020: Bulunmamaktadır).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

4. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kasa	481	2.445
Bankalar		
- Vadesiz mevduatlar	80.677.092	498.222
- Vadeli mevduatlar	127.140.994	1.732.434
	207.818.567	2.233.101
- Bloke mevduat	(3.500)	(6.900)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	207.815.067	2.226.201

Bloke mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Bloke mevduat		
- Vadesiz bloke mevduatlar	3.500	6.900
	3.500	6.900

5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli borçlanmalar		
-Banka kredileri	10.100.000	71.599.995
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	10.100.000	71.599.995

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (devamı)

a) Banka kredileri

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

30 Eylül 2021				
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Değişken	%19	10.100.000	10.100.000
Toplam kısa vadeli banka kredileri			10.100.000	10.100.000
31 Aralık 2020				

Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Değişken	%19-%24	71.599.995	71.599.995
Toplam kısa vadeli banka kredileri			71.599.995	71.599.995

Finansal Borçlar Hareket Tablosu	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020
Açılış	71.599.995	77.422.475
Dönem kredi kullanımı	63.400.000	72.850.000
Dönem içi kredi ödemeleri	(124.899.995)	(81.100.005)
Etkin faiz oranı etkisi	-	(322.475)
Kapanış	10.100.000	68.849.995

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

6. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari alacaklar:

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.906.201	542.977
	1.906.201	542.977

Grup'un ticari alacaklarının finansal risk niteliği ve düzeyi Not 22'de sunulmuştur.

b) Ticari borçlar:

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ticari borçlar (*)	6.162.556	9.383.247
	6.162.556	9.383.247

(*) Grup, 25 Şubat 2014'te Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş. ile Ataköy'de sahip olduğu arsada yapılacak proje için Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi Sözleşme yapmıştır. Grup, bu sözleşmeye ek olarak düzenlenen protokolle de proje kapsamında yer alan 23 adet ticari alanı satın almıştır. Satın alınan söz konusu ticari alanların 15 adedi cari dönem içinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş.'ye iade edilmiş olup borçların tutarı 5.283.631 TL olmuştur. (31 Aralık 2020, Timur: 5.894.617 TL)

Grup'un ilişkili taraflara ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ticari borçlar (*)	-	7.836.296
	-	7.836.296

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. Stoklar

Grup'un stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

a) Stoklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ataköy projesi arsa payları (*)	32.063.664	32.603.241
Ataköy Nef 22 bağımsız bölüm stokları (**)	53.756.700	53.756.700
Ataköy projesi konut (***)	15.530.007	34.740.968
Ataköy projesi değer düşüklüğü karşılığı	(26.623.237)	(36.829.198)
Sultan makamı (****)	17.157.607	17.157.607
Toplam	91.884.741	101.429.318

(*) 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. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (7 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. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 7 adet konut ve 13 adet ticari alan stoğu bulunmaktadır.

(***) Murabahat Gayrimenkul Çözümleri ve Turizm Limited'e satışı yapılan 69 adet bağımsız bölüme ait bakiye 9.423.105USD'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. 30 Eylül 2021 itibarıyla 15 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:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı	(36.829.198)	(21.802.425)
Dönem içinde (ayrılan)/iptal edilen karşılıklar, net	10.205.961	(15.026.773)
Toplam	(26.623.237)	(36.829.198)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Gelecek aylara ait giderler	-	765
Verilen avanslar	7.010.869	90.000
	7.010.869	90.765
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Verilen avanslar (**)	98.767.738	-
	98.767.738	-
Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ataköy projesi Nef 22 arsa payları (*)	-	7.372.781
		7.372.781

(*) Ataköy Nef 22 kapsamında yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden nakit tahsil edilmiş tutarları ifade etmektedir. Bağimsız bölüm teslimleri 2021 yılında içerisinde tamamlanmıştır.

(**) Bakiyenin 18.700.000 TL tutarındaki kısmı Çamlıca arsası ile ilgili olarak Ata Kompozit Panel Paslanmaz Mamülleri Metal İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. firması ile sözleşme imzalanmış olup, söz konusu bedeller için ilgili firmaya ödenen avans bedelinden oluşmaktadır. 56.711.760 TL lik kısmı ise Bomonti Nuess projesi inşaat ve proje geliştirme sözleşmesinin ön ödeme tutarı olup, sözleşme bedeli toplam 61.000.000 Euro'dur. Geri kalan kısmı ise İngiltere'deki Gravesend projesi ile ilgili olarak bloklar arası geçiş bağlantısı, kule vinç, zemin etütü, vb için IDSE LTD firması ile sözleşme imzalanmış olup, söz konusu bedeller için ilgili firmaya ödenen avans bedelinden oluşmaktadır.

9. Diğer varlık ve yükümlülükler

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
KDV alacakları	1.189.920	3.493.524
Personele verilen avanslar	89.773	500
	1.279.693	3.494.024
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
KDV borçları	7.230	3.903
	7.230	3.903

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla elde tuttuğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değerleri aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Çamlıca Arsa (*)	128.861.588	127.717.975
Sultan makamı konutları (**)	16.890.000	16.890.000
Gravesend (***)	16.374.214	15.978.334
Hagen (****)	-	13.503.018
Kaiserwall (*****)	4.897.857	303.245
Peker GYO Global GmbH (*****)	35.633.854	-
	202.657.513	174.392.572

(*) Çamlıca Arsası İstanbul Üsküdar ilçesinde yer almakta olup 10.601 m2 büyüklüğü sahip olup henüz projelendirilmemiştir. Arsanın 10.080,05 m2'si üzerinde intifa hakkı mevcuttur. Şirket, 2019 yılı Aralık ayında arsaların toplam 7.955,05 m2'si üzerindeki intifa haklarını Hasan Peker'den 100.000.000 TL bedel karşılığında satın almıştır. Son olarak SPK'nın 15.04.2021'de almış olduğu karar çerçevesinde arsaların 2.125 m2'si üzerindeki Hasan Peker lehine mevcut intifa hakları da 19.04.2021 tarihinde bedelsiz olarak Şirket lehine terkin edilmiş ve Şirket arsanın tam maliki olmuştur.

SPK'nın 16 Nisan 2021 tarih ve E-12233903-340.05.05-5167 sayılı yazısıyla, Şirket'in ve Hasan PEKER'in, SPK Karar Organı'nın 12.03.2020 tarih ve 16/358 sayılı kararının (A)/ii bendinde yer alan Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarının Çamlıca arsanın yeniden hesaplanan gerçeğe uygun değer düzeltilmesinin etkilerini içerecek şekilde yeniden düzenlenmesini talebine ilişkin yükümlülüklerin Şirket portföyünde yer alan Çamlıca Arsası'nın 2.125m2'si üzerinde Hasan PEKER'in sahip olduğu intifa haklarının Şirket'e bedelsiz devredilerek yerine getirilmiş sayılmasına izin verilmesi talebi olumlu karşılanmıştır.

(**) 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 taşınmaz 500.000 €'ya satın alınmıştır. Söz konusu tutar ilgili taşınmazın maliyetini ifade etmektedir.

(*****) Almanya'nın Nordrhein-Westfalen eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan 3 adet bitişik binadan oluşmakta olup, bahse konu üç taşınmazın birlikte projelendirilmesi planlamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet ve amortisman hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
Maliyet		
Açılış bakiyesi	174.392.571	181.630.926
Girişler	41.767.960	7.019.413
Çıkışlar	(13.503.018)	(18.273.838)
Kapanış bakiyesi	202.657.513	170.376.501
Birikmiş amortisman		
Açılış bakiyesi	(2.686.706)	(1.860.042)
Girişler	(1.239.975)	(868.064)
Çıkışlar	270.234	270.235
Kapanış bakiyesi	(3.656.447)	(2.457.871)
Net defter değeri	199.001.066	167.918.630

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

11. Maddi duran varlıklar

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

	Demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
01 Ocak 2021 itibarıyla maliyet	16.503	-	16.503
Girişler	31.030	10.021.102	10.052.132
30 Eylül 2021 itibarıyla maliyet	47.533	10.021.102	10.068.635
01 Ocak 2021 itibarıyla birikmiş amortisman	13.553	-	13.553
Dönem amortismanı	7.708	546.666	554.374
30 Eylül 2021 itibarıyla birikmiş amortisman	21.261	546.666	567.927
30 Eylül 2021 itibarıyla net defter değeri	26.272	9.474.436	9.500.708
	Demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
01 Ocak 2020 itibarıyla maliyet	16.503	-	16.503
Girişler	-	-	-
30 Eylül 2020 itibarıyla maliyet	16.503	-	16.503
01 Ocak 2020 itibarıyla birikmiş amortisman	10.171	-	10.171
Dönem amortismanı	2.535	-	2.535
30 Eylül 2020 itibarıyla birikmiş amortisman	12.706	-	12.706
30 Eylül 2020 itibarıyla net defter değeri	3.797	-	3.797

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

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Grup'un cari dönemde finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu maddi duran varlık yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

12. Karşılıklar, taahhütler, koşullu varlık ve yükümlülükler

Alınan teminat mektupları

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Konut/ofis satışları için müşterilerden alınan teminat senetleri (*)		
-Ataköy Proje üzerinden geliştirilen Nef 22 projesi	23.825.593	28.959.392
	23.825.593	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.

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve İpotekler ("TRİ") aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	165.913.500	193.420.000
-TL	165.913.500	193.420.000
-ABD Doları	-	-
-Avro	-	-
-İngiliz Sterlini	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	165.913.500	193.420.000

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Bankalara verilen ipotekler ve nakit rehinler	165.913.500	193.420.000
	165.913.500	193.420.000

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İpotekler		
Bağımsız bölümler üzerindeki konut ve ticari ipotek (*)	142.310.000	169.820.000
Konut stokları üzerindeki ipotek (**)	23.600.000	23.600.000
Blokaj		
Teminat niteliğinde nakit blokaj (Dipnot 3)	3.500	6.900
	165.913.500	193.426.900

(*) Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında Ataköy Projesi 4 adet bağımsız bölüm üzerinde QNB Finansbank'a ve 12 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.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Grup'un taraf olduğu dava sayısı 8'dir. Şirket'in mali durumuna önemli derecede etki edebilecek mahiyette dava bulunmamaktadır.

13. Özkaynaklar

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

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Hisse (%)	Tutar - TL	Hisse (%)	Tutar - TL
Hasan Peker	%25,97	173.958.175	%13,75	34.788.760
Ayşegül Peker	%13,03	87.306.791	%6,9	17.461.358
Halka Açık	%61,00	408.568.781	%79,35	200.749.882
Nominal ödenmiş sermaye	%100,00	669.833.747	%100,00	253.000.000
Hisse adedi		669.833.747		253.000.000
Behir 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 artırımı 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.

Şirketin 1.850.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı 253.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakit karşılığı olmak üzere %400 oranında 1.012.000.000 TL artırılarak, 253.000.000 TL'den 1.265.000.000 TL'ye çıkartılması sebebiyle ihraç edilecek 1.012.000.000 TL nominal değerli payların satışına ilişkin izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15.04.2021 tarihli kararıyla onaylanmıştır. 01.06.2021 tarihinde başlayan 30 günlük yeni pay alma haklarının kullandırılması süreci 30.06.2021 tarihinde tamamlanmıştır. Şirket, beheri 1 TL nominal değerde 296.370.080 adet pay karşılığı 296.370.080 TL değerinde rüçhan hakkının kullanılmasından sonra beheri 1 TL nominal değerde 120.463.667 adet pay karşılığı 120.463.667 TL 'nin halka arz edilmesiyle sermayesini 669.833.747 TL'ye çıkartmıştır. Sermaye artırımını 11 Ağustos 2021 tarihinde ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

13. Özkaynaklar (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

dikkate almak suretiyle 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 – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

14. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Yurtiçi satışlar (*)	15.198.859	10.278.996	41.934.372	8.766.393
Yurtdışı satışlar (**)	25.212.747	155.182	31.902.720	-
Diğer gelirler	515.700	171.900	486.000	486.000
Satış İadeleri	-	-	-	-
Diğer indirimler	-	-	(5.263.098)	-
	40.927.306	10.606.078	69.059.994	9.252.393

(*) 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:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Yurtiçi satılan mal maliyeti	9.473.216	6.009.970	49.818.588	5.754.074
Yurtdışı satılan mal maliyeti	15.714.719	862.738	-	-
	25.187.935	6.872.708	49.818.588	5.754.074

15. Faaliyet giderleri

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Genel yönetim giderleri	14.581.447	6.636.662	5.689.624	2.023.339
	14.581.447	6.636.662	5.689.624	2.023.339

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Personel giderleri	3.199.062	1.253.303	1.611.712	662.079
SPK kurul ücret giderleri	2.678.138	654.138	529.444	529.444
Danışmanlık giderleri	2.234.753	1.750.762	195.342	2.729
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.794.349	932.064	600.364	114.370
Kira giderleri	1.535.549	473.919	677.850	165.286
Vergi, resim ve harçlar	701.135	421.673	1.355.094	290.405
Seyahat giderleri	115.317	115.317	15.056	221
Enerji giderleri	36.531	17.302	66.695	66.695
Sigorta giderleri	28.876	17.201	59.115	15.069
Temsil ve ağırlama giderleri	-	-	2.251	2.251
Diğer (*)	2.257.737	1.000.983	576.701	174.790
	14.581.447	6.636.662	5.689.624	2.023.339

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla diğer giderler kaleminin 1.184.475 TL'lik kısmı gayrimenkul komisyon giderlerinden oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

16. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

1 Ocak – 30 Eylül 2021 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2020 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Kur farkı gelirleri	70.163.677	7.368.502	81.909.052	46.533.667
Adat faiz gelirleri	53.242	-	1.211.979	475.795
Diğer	1.565.983	1.080.070	12.126.575	-
	71.782.902	8.448.572	95.247.606	47.009.462

1 Ocak – 30 Eylül 2021 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2020 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Kur farkı gideri	18.840.750	1.037.508	6.421.977	3.765.193
Komisyon giderleri	-	-	725.755	-
Diğer	457.802	130.601	152.673	114.677
	19.298.552	1.168.109	7.300.405	3.879.870

17. Finansal gelirler ve giderler

Finansal gelirler	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Kur farkı gelirleri	5.837.890	4.974.691	46.686	1.903
Faiz gelirleri	6.127.119	5.979.525	1.054.095	332.230
	11.965.009	10.954.216	1.100.781	334.133

Finansal giderler	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Faiz giderleri	9.065.213	814.424	6.991.143	2.233.572
Kur farkı giderleri	1.412.986	527.413	451.089	46.570
Banka komisyon giderleri	524.657	363.000	47.909	19.214
Diğer	136.355	82.246	-	-
	11.139.211	1.787.083	7.490.141	2.299.356

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

18. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Dönem karı vergi yükümlülüğü detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Açılış	1.671.353	-
Faaliyetlere ilişkin cari dönem kurumlar vergisi	511.847	1.671.353
Vergi yükümlülüğü kur farkı gideri	241.929	-
Peşin ödenmiş vergiler	306.884	7.569
Dönem karı vergi yükümlülüğü	2.425.129	1.671.353
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	306.884	7.569

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihleri itibarıyla sona eren yıla ait hesap dönemlerine ilişkin vergi giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Vergi giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020
Kurumlar vergisi karşılığı (*)	(511.847)	(1.430.203)
Toplam	(511.847)	(1.430.203)

(*) 1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ilişkin bakiye, Şirket'in Almanya'da bulunan Hagen binasının satışına istinaden ödemesi Almanya kanunlarına göre zorunlu olan vergi giderini içermektedir.

Kurumlar vergisi

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. 2021 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. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla oluşan 2.431.661 TL cari dönem vergi yükümlülüğü söz konusu 1.671.353 TL vergi giderinin 30 Eylül 2021 tarihli Avro para birimine göre değerlendirilmiş tutarını ve Şirket'in Almanya'da bulunan Hagen binasının satışına istinaden ödemesi Almanya kanunlarına göre zorunlu olan vergi giderini içermektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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.

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.

19. Pay başına kazanç

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	53.956.225	93.619.900
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	669.833.747	128.908.394
1 TL nominal değerli hisse başına kazanç (Tam TL)	0,08	0,73

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

20. İlişkili taraf açıklamaları

İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
UK Imperial Investment Limited (*) (1)	268.135.858	228.399.209
	268.135.858	228.399.209

(*) Ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

(1) Grup'un 25 Eylül 2017 tarihinde İngiltere ve Almanya'da faaliyet gösteren bağlı ortaklıklarını ilişkili taraflara ait olan UK Imperial Investment Limited'e satışına ilişkin doğan alacaktır. Grup'un 30.09.2021 tarihi itibarıyla orijinal para birimine göre alacağı 22.477.271 GBP'dir.

İlişkili taraflara diğer borçlar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Hasan Peker (**)	52.900	-
Peker Holding A.Ş. (*)	180.520	15.643.239
Peker GMBH (*)	5.147.955	5.234.491
	5.381.375	20.877.730

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Hasan Peker (***)	-	7.836.296
Peker Holding A.Ş. (*)	-	-
	-	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.

Üst yönetime sağlanan faydalar

Grup'un üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 30 Eylül 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:

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	2.016.142	639.329
	2.016.142	639.329

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

21. Gerçeğe uygun değer açıklamaları

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

Finansal araçlar

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

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

Finansal varlıklar

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. Gerçeğe uygun değer açıklamaları

Finansal araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler

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

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Eylül 2021	İtfa edilmiş maliyet	Finansal riskten korunma muhasebesine göre muhasebeleştirilen türev araçlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	207.818.567	-	-	207.818.567	4
İlişkili olmayan taraftalardan ticari alacaklar	1.906.201	-	-	1.906.201	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	268.135.858	-	-	268.135.858	20
Diğer alacaklar	198.794	-	-	198.265	
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	10.100.000	-	-	10.100.000	5
İlişkili tarafa ticari borçlar	-	-	-	-	20
İlişkili olmayan taraftan ticari borçlar	6.162.556	-	-	6.162.556	6
İlişkili taraflara diğer borçlar	5.381.375	-	-	5.381.375	20
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	219.368	-	-	219.368	20
31 Aralık 2020	İtfa edilmiş maliyet	Finansal riskten korunma muhasebesine göre muhasebeleştirilen türev araçlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
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	
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	71.599.995	-	-	71.599.995	5
Ticari borçlar	7.836.296	-	-	7.836.296	20
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9.383.247	-	-	9.383.247	6
İlişkili taraflara diğer borçlar	20.877.730	-	-	20.877.730	20

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

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

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

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Risk yönetim politikaları

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

Likidite riski

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait Grup finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2021	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	10.100.000	11.965.908	-	11.965.908	-	-
Ticari borçlar	6.162.556	6.162.556	-	6.162.556	-	-
Diğer borçlar	5.600.743	5.600.743	-	5.600.743	-	-
	21.863.299	23.729.207	-	23.729.207	-	-

31 Aralık 2020	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca 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	17.219.543	17.219.543	-	17.219.543	-	-
Diğer borçlar	20.955.340	20.955.340	-	20.955.340	-	-
	109.774.878	113.492.694	-	113.492.694	-	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

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

Faiz oranı riski

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

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	127.140.994	1.732.434
Finansal borçlar	-	-
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	10.100.000	71.599.995

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

Grup’un değişken faizli kredilerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
12 ay	10.100.000	71.599.995
	10.100.000	71.599.995

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Kredi riski

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

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

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

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

30 Eylül 2021	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	268.135.858	1.906.201	198.265	207.818.086
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	268.135.858	1.906.201	198.265	207.818.086
- 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 teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

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

31 Aralık 2020	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	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 teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-

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

Döviz kuru riski

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

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar	411.359.654	229.010.753
Yükümlülükler	(5.156.750)	(5.234.491)
Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net	406.202.904	223.776.262

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

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

Aşağıdaki tablolarda 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların orijinal para birimi cinsinden ve finansal tablolarda taşınan değerleri TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2021	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	5.097.058	10.151.595	73.910	143.223.796
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	22.477.271	268.135.858
Toplam varlıklar	5.097.058	10.151.595	22.551.181	411.359.654
Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	(500.000)	-	-	(5.156.750)
Toplam yükümlükler	(500.000)	-	-	(5.156.750)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	4.597.058	10.151.595	22.551.181	406.202.904
31 Aralık 2020	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	27.416	12.099	3.738	372.943
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	22.993.002	228.637.809
Toplam varlıklar	27.416	12.099	22.996.740	229.010.752
Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	(581.100)	-	-	(5.234.491)
Toplam yükümlükler	(581.100)	-	-	(5.234.491)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(553.684)	12.099	22.996.740	223.776.261

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Kur riskine duyarlılık

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

30 Eylül 2021	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	4.741.176
Avro	%10/(%10)	8.977.360
İngiliz sterlini	%10/(%10)	26.901.755
31 Aralık 2020	Değişim	Vergi öncesi 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 grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket, ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Toplam finansal borçlar	10.100.000	71.599.995
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(207.818.567)	(2.233.101)
Net finansal borç	(197.718.567)	69.366.894
Toplam özkaynak	860.987.632	389.005.749
Net finansal borç/toplam özkaynak oranı	(23)%	17%

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

23. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket, 6 Ekim 2021 tarihinde Almanya’da arsa edinmek üzere kurulmuş ancak henüz aktif olarak faaliyet göstermeyen Blue Stone Investment GmbH şirketinin paylarının tamamını ilişkili tarafı olan Peker GYO Global GmbH’den devralmıştır. Blue Stone Investment GMBH ise 7 Ekim 2021 tarihinde Almanya’nın Grevenbroich şehrinde satın almış olduğu arazi üzerinde konut projesi geliştirmeyi planlamaktadır.

Şirket, Almanya’da kurulu ve 25.000 Euro sermayeli Nordstern Düsseldorf GmbH unvanlı şirketin sermayesini temsil eden payların %89’unu satın almak üzere ilişkili tarafı olan Peker GYO Global GmbH ile bir ön sözleşme imzalamıştır. 21 Ekim 2021 tarihinde hazırlanan değerlendirme raporunda söz konusu paylar 5.899.753,66 Euro olarak takdir edilmiş olup satın alma bedeli 5.850.000 olarak belirlenmiştir. İlgili şirket Almanya’nın Düsseldorf şehrinde 8.891 m2 büyüklüğünde bir arsaya sahip olup, alınan arsa üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmektedir.