

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolar ve bağımsız
denetçi raporu**

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Konsolide finansal tablolar hakkında bağımsız denetçi raporu.....	1-3
Konsolide finansal durum tablosu	4-5
Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	6
Konsolide özkaynaklar değişim tablosu.....	7
Konsolide nakit akış tablosu.....	8
Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar.....	9-57

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

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

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

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

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

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Topluluk denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 25 Nisan – 31 Aralık 2017 döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited


Cem Uçarlar, SMMM
Sorumlu Denetçi

7 Mart 2018
İstanbul, Türkiye

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla

konsolide finansal durum tablosu

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
	Not	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Varlıklar			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	2.173.469	58.878.218
Finansal yatırımlar	6	-	156.896.676
Ticari alacaklar			
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	21	21.066.419	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	5.399.985	1.750.028
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		926.216	970.306
Türev araçlar	7	-	472.736
Stoklar	8	297.913.230	623.743.040
Peşin ödenmiş giderler	9		
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9	114.836	1.686.574
- <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	21	-	8.796.523
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	19	182.589	80.351
Diğer dönen varlıklar	10	544.290	5.681.510
Toplam dönen varlıklar		328.321.034	858.955.962
Duran varlıklar			
Ticari Alacaklar			
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	21	242.552.194	-
Stoklar	8	21.587.537	38.477.537
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	30.129.180	152.337.761
Maddi duran varlıklar	12	329	1.736.518
Peşin Ödenmiş Giderler		5.016.721	-
Ertelenmiş vergi varlığı	19	1.508.113	771.481
Toplam duran varlıklar		300.794.603	193.323.826
Toplam varlıklar		629.115.637	1.052.279.788

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla

konsolide finansal durum tablosu (devamı)

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

	Not	Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
		31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	4	43.601.336	70.338.565
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	66.644.388	107.410.741
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	37.422.968	3.116.420
Ertelenmiş gelirler	9	70.777.553	357.293.057
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	21	48.595.217	37.001.474
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		-	1.013.718
Türev araçlar	7	-	1.871
Kısa vadeli karşılıklar	17		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar		167.470	11.584
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	169.921	20.468
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		267.378.853	576.207.898
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	4	48.499.473	148.692.803
Ticari Borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		-	127.582
Uzun vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		32.662	28.854
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	19	-	70.048.601
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		48.532.135	218.897.840
Toplam yükümlülükler		315.910.988	795.105.738
Ödenmiş sermaye	14	30.000.000	17.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp</i>		(3.378)	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- <i>Yabancı para çevrim farkları</i>		-	6.112.000
Geçmiş yıllar karları		234.062.050	234.062.050
Net dönem karı		49.145.977	-
Toplam özkaynaklar		313.204.649	257.174.050
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		629.115.637	1.052.279.788

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem
		Bağımsız
		Denetimden
		Geçmiş
		25 Nisan –
		31 Aralık
		2017
Kar veya zarar kısmı	Notlar	
Sürdürülen faaliyetler		
Hasılat	15	386.720.573
Satışların maliyeti (-)	15	(400.843.972)
Brüt zarar (-)		(14.123.399)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(2.693.260)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	64.355.015
Esas faaliyetlerden diğer giderler	17	(43.570.320)
Esas faaliyet karı		3.968.036
Yatırım faaliyetlerinden gelirler / (giderler), net		-
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı		3.968.036
Finansal gelirler	18	10.659.676
Finansal giderler (-)	18	(48.169.510)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem (zararı)		(33.541.798)
Vergi gideri		
- Ertelenmiş vergi geliri	19	71.122.102
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı		37.580.304
Durdurulan faaliyetler dönem karı	25	11.565.673
Dönem karı		49.145.977
Dönem karının dağılımı		
Ana ortaklık payları		49.145.977
Pay başına kazanç		
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	20	1,3437
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç	25	0,4135
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı		
Diğer kapsamlı (gider)		3.313.231
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)		(4.223)
- Vergi etkisi	19	845
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim		3.316.609
Toplam kapsamlı gelir		52.459.208

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait

konsolide özkaynak değişim tablosu

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

			Kar veya zarara sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve (giderler)	Kar veya zarara sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve (giderler)			
	Not	Sermaye	Yabancı para çevrim farkları	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp/kazanç fonu	Geçmiş yıllar karları	Net dönem kârı	Toplam
25 Nisan 2017 itibarıyla bakiyeler (Bağımsız denetimden geçmiş)		17.000.000	6.112.000	-	234.062.050	-	257.174.050
Sermaye artışı	14	13.000.000	-	-	-	-	13.000.000
Toplam kapsamlı gelir		-	3.316.609	(3.378)	-	49.145.977	52.459.208
Bağlı ortaklıkların elden çıkarılması nedeniyle yabancı para çevrim farklarındaki değişim		-	(9.428.609)	-	-	-	(9.428.609)
31 Aralık 2017 itibarıyla bakiyeler (Bağımsız denetimden geçmiş)		30.000.000	-	(3.378)	234.062.050	49.145.977	313.204.649

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait****konsolide nakit akış tablosu****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem
		Bağımsız
		denetimden geçmiş
		25 Nisan –
		31 Aralık 2017
Notlar		
A. İşletme faaliyetlerine ilişkin nakit akışları		
Süredürülen faaliyetler dönem karı		37.580.304
Durdurulan faaliyetler dönem karı		11.565.673
Net kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakdin mutabakatını sağlamak için yapılan düzeltmeler:		
Vergi geliri/gideri ile ilgili düzeltmeler	19	(71.634.830)
Amortisman ve itfa payı giderleri	12	146.916
Karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler		13.773
Faiz gelirleri	18	(613.797)
Faiz giderleri	18	16.312.030
Stok değer düşüklüğü karşılığı	8	13.792.860
Türev araçlar gerçeğe uygun değer farkı		470.865
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		17.237.640
Bağlı ortaklık satış karı	26	(18.836.940)
Nakit olmayan kalemler için düzeltilmiş net kar		6.034.494
Ticari alacaklardaki değişim		(17.251.153)
Ticari borçlardaki değişim		36.508.827
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		312.036.950
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(24.177.059)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(286.742.295)
Bağlı ortaklık satışından nakit akışları, net	26	(4.690.587)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit girişleri (A)		21.719.177
B. Yatırım faaliyetlerine ilişkin nakit akışları		
Alınan faiz		613.797
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit çıkışları (B)		613.797
C. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları		
Bloke mevduatlardaki değişim	3	40.995.560
Ödenen faiz		(18.702.640)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		51.112.671
İlişki taraflara diğer borçlardaki değişim		31.696.099
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(143.143.853)
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit girişleri (C)		(38.042.163)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C)		(15.709.189)
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		
	3	17.337.345
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)		1.628.156

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 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 ("Şirket") 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 dönüşüm için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Eylül 2017 tarih ve 34/1144 sayılı kararı uyarınca onaylanmış olup, SPK ve Gümrük Ticaret Bakanlığı izinlerine istinaden Şirket ünvanı 28 Eylül 2017 tarihinde ticaret siciline tescil ettirilerek, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 21 Şubat 2018 tarihinde halka açılmıştır ve hisselerinin %32'si Borsa İstanbul A.Ş. (BİST)'de işlem görmeye başlamıştır.

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

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkul, 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 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarında çalışan personeller dâhil toplam personel sayısı 12 kişidir. (25 Nisan 2017: 9).

31 Aralık ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve toplam hisse adedi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017				25 Nisan 2017		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL
Hasan Peker	19.980.000	%67	19.980.000	1.374.846.361	%81	13.748.464
Ayşegül Peker	10.020.000	%33	10.020.000	325.153.639	%19	3.251.536
	30.000.000	%100	30.000.000	1.700.000.000	%100	17.000.000

Şirket'in bağlı ortaklıklarına ilişkin detaylı bilgi aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar

Sermayedeki pay ve oy kullanma hakkı oranı (%)						
			31 Aralık 2017		25 Nisan 2017	
	Faaliyet konusu	Kuruluş ve faaliyet yeri	Doğrudan	Toplam	Doğrudan	Toplam
Peker Proje Geliştirme ve Dan. Hizm. A.Ş. (1)	Gayrimenkul proje geliştirme	İstanbul	100	100	100	100
Peker Holding London Ltd. (*)	Gayrimenkul proje geliştirme	İngiltere	-	-	100	100
PGMI Portslade Ltd. (*)	Gayrimenkul proje geliştirme	İngiltere	-	-	-	100
PGMI Great Missenden Ltd. (*)	Gayrimenkul proje geliştirme	İngiltere	-	-	-	100
Peker Skyline Ltd. (*)	Gayrimenkul proje geliştirme	İngiltere	-	-	-	100
Peker Romford Ltd. (*)	Gayrimenkul proje geliştirme	İngiltere	-	-	-	100
Peker Brixton Ltd. (*)	Gayrimenkul proje geliştirme	İngiltere	-	-	-	100
Peker Margate Ltd. (*)	Gayrimenkul proje geliştirme	İngiltere	-	-	-	100
Peker Safa Ltd. (*)	Gayrimenkul proje geliştirme	İngiltere	-	-	-	100
Peker Investment GmbH (*)	Gayrimenkul proje geliştirme	Almanya	-	-	6	100
Peker GmBH (*)	Gayrimenkul proje geliştirme	Almanya	-	-	6	100
HP Dusseldorf GmbH (*)	Gayrimenkul proje geliştirme	Almanya	-	-	-	100
HP Duren GmbH (*)	Gayrimenkul proje geliştirme	Almanya	-	-	-	100
PGMI Finchley Ltd. (*)	Gayrimenkul proje geliştirme	İngiltere	-	-	-	100

- (1) Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizm. A.Ş. ("Peker Proje") 25 Nisan 2017 tarihinde gerçekleşen kısmi bölünme ile Şirket'in bağlı ortaklığı olarak tescil edilmiştir. Peker Proje bünyesinde Çamlıca'da bir adet arsa bulunmaktadır. Peker Proje bu arsa üzerinde proje geliştirmeyi planlamaktadır.

(*) İngiltere ve Almanya'daki dolaylı ve direk bağlı ortaklıklar 25 Eylül 2017 tarihi itibarıyla ilişkili taraf olan UK Imperial Investment Limited'e satılmıştır. (Not 26)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

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

İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Finansal tabloların onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 7 Mart 2018 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve düzenleyici kuruluşların finansal tablolara ilişkin düzeltme yapma yetkisi bulunmaktadır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

Şirket ve Türkiye'de faaliyet gösteren bağlı ortaklığı yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), Borçlar Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Konsolide finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") 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 ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

Grup'un konsolide finansal tabloları, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"suna uygun olarak hazırlanmıştır.

Ölçüm esasları

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerinden ölçülen türev enstrümanlar ve alım satım amaçlı finansal yatırımlar hariç tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde varlıklar için transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

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

Grup'un geçerli para birimi Türk Lirası'dır (TL).

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin 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 değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması; ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

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

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.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

Şirket'in bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Şirket'in payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

Şirket'in bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dâhil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili TFRS standartları uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer).

Grup, bağlı ortaklık hisseleri, ortaklara veya ortaklar tarafından kontrol edilen ilişkili taraflarasatıldığında, satış bedelinin gerçeğe uygun değeri temsil ettiğine ilişkin yeterli kanıt bulunmaması durumunda, oluşan satış kar veya zararını pay sahipleri ile yapılan işlem olarak değerlendirmekte ve özkaynaklar altında muhasebeleştirmektedir.

2.2 Muhasebe politikaları, önemli karar, tahmin/varsayımlardaki değişiklikler ve hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2017 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 2017 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, finansal tablo kullanıcılarının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerdeki değişiklikleri değerlendirebilmeleri için gerekli açıklamaları, nakit akışlarından kaynaklanan değişiklikleri ve nakit akışı yaratmayan değişiklikleri içerecek şekilde sunması için TMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Grup'un bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Grup bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

KGK Aralık 2017’de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 12 “Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar”: Bu değişiklik, işletmenin, TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan ya da elden çıkarılacak varlık grubuna dahil olup satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekmediğine açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

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 Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016’da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayınlanan bu standart, UMSK’nın Nisan 2016’da TFRS 15’e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15’in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 15’e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2017’de TFRS 9 Finansal Araçlar’ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir ‘beklenen kredi kaybı’ modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran “kendi kredi riski” denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece “gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan” olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler. Grup, TFRS 9 için bir etki değerlendirmesi gerçekleştirmiştir. Bu değerlendirme, halihazırda mevcut olan bilgilere dayanmaktadır ve daha detaylı analizlerden ya da ilave desteklenebilir bilgilerden doğan değişikliklere tabi olabilecektir. TFRS 9’un üç başlığına istinaden oluşan etkiler aşağıda açıklanmıştır:

Finansal Varlıkların Sınıflandırılması ve Ölçülmesi:

Krediler ve alacaklar, kontrata bağlı nakit akışları sağlamak amacıyla elde bulundurulur ve anapara ve faizden oluşan nakit akışlarına yol açar. Grup, bu finansal araçların kontrata bağlı nakit akışı özelliklerini analiz etmiş ve TFRS 9’a göre itfa edilmiş maliyetinden gösterilmesi gerektiğine karar vermiştir. Dolayısıyla, bu finansal araçların sınıflandırılması söz konusu olmayacaktır.

Değer Düşüklüğü:

TFRS 9, Grup’un tüm borçlanma araçları, kredi ve alacaklara ilişkin değer düşüklüğü karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararları veya ömür boyu beklenen kredi zararları olarak kayıtlarına almaktadır. Grup, kolaylaştırılmış yöntemi uygulayacak ve ticari alacaklar üzerindeki ömür boyu beklenen zararları muhasebeleştirecektir. Grup, kredi ve ticari alacaklarının teminatlı olması nedeniyle, değer düşüklüğü karşılığının hesaplanmayacağını öngörmektedir.

Korunma Muhasebesi:

Grup, hali hazırda gerekli kriterleri karşılayan korunma muhasebesine tabi işlemleri yoktur. TFRS 9, bir işletmenin efektif olan korunma muhasebesi genel prensiplerinde herhangi bir değişiklik yaratmamakta olup TFRS 9’un korunma muhasebesi gerekliliklerinin Grup finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmayacağını öngörmektedir.

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler);

KGK Aralık 2017’de, TFRS 4 ‘Sigorta Sözleşmeleri’ standardında değişiklikler yayınlamıştır. TFRS 4’te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleyici yaklaşım (deferral approach)’. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

KGK'nın 19 Aralık 2017'de yayımladığı bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- a. nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- b. stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- c. işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmede ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir

Grup, değişiklik için üst düzey bir etki değerlendirmesi gerçekleştirmiştir. Bu ön değerlendirme, halihazırda mevcut olan bilgilere dayanmaktadır ve daha detaylı analizlerden ya da ilave desteklenebilir bilgilerden doğan değişikliklere tabi olabilecektir. Grup, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

KGK Aralık 2017’de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması”: Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri’nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut TFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/ yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gerekçeleri'nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016'da TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece TFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, "TMS 12 Gelir Vergileri"nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedeğini;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini

ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu TMS 8'e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kar zararının (veya uygunsu, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart'ın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Ekim 2017'de, UMSK, bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile, belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup, değişiklik için üst düzey bir etki değerlendirmesi gerçekleştirmiştir. Bu ön değerlendirme, halihazırda mevcut olan bilgilere dayanmaktadır ve daha detaylı analizlerden ya da ilave desteklenebilir bilgilerden doğan değişikliklere tabi olabilecektir. Grup, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UMSK Aralık 2017'de, "IFRS Yıllık İyileştirmeler, 2015-2017 Dönemi"ni yayınlamıştır.

- *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve -TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar* — TFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- *TMS 12 Gelir Vergileri* — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- *TMS 23 Borçlanma Maliyetleri* — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Grup, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 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 politikalarının özeti

Hasılat

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Grup'a ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirlerin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu sürece muhasebeleştirilir. Gelirler tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Gelirlere ilişkin tahmini/sözleşmeye dayalı iadeler, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

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 önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi (satılan konutların risk ve kazanımların alıcıya transferi genellikle konutların kesin tesliminin yapılması ve/veya tapuların teslim edilmesiyle oluşur),
- Grup'un mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarlarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlem ile ilişkili olan ekonomik faydalarının işletmeye akışının olası olması,
- İşlemlerden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi.

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

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

Geçici kabul protokolünün imzalanmadığı ya da fiili teslim veya tapu devri gerçekleşmediği durumlarda Grup kendi payına düşecek geliri ertelenmiş gelirler (Dipnot 10) olarak bilançosunda takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Grup payı, arsa satış geliri, ilgili arsanın 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/ofis) 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 13 "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 ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 geliştirecek ya da geliştirilmekte olan arsalardan ve yapılardan oluşmaktadır.

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

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 değerin 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

Finansal araçlar

Grup'un finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, ticari ve diğer alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise banka kredileri, finansal kiralama yükümlülükleri, ticari ve diğer borçlardan oluşmaktadır.

Sınıflandırma

Grup, finansal varlıklarını şu şekilde sınıflandırmıştır: gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar; krediler ve alacaklar ve satılmaya hazır finansal varlıklar. Sınıflandırma, finansal varlıkların alınma amaçlarına göre yapılmıştır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

(a) Krediler ve alacaklar

Krediler ve alacaklar, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. Krediler ve alacaklar, finansal durum tablosunda 'ticari alacaklar' ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

(b) Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal araçlar

Türev araçların ve alım satım amaçlı finansal varlıkların ilk olarak sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerini yansıtan elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmektedir.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar ise (i) esas itibarıyla yakın bir tarihte satılmak veya geri satın alınmak amacıyla edinilmesi veya yüklenilmesi (ii) İlk muhasebeleştirme sırasında, birlikte yönetilen ve son zamanlarda kısa dönemde kâr etme konusunda belirgin bir eğilimi bulunduğu yönünde delil bulunan belirli finansal araçlardan oluşan bir portföyün parçası olduğu için gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflandırılmıştır.

Bir finansal araç, ileriki bir tarihte satılmak veya geri satın alınmak amacıyla edinilmiş ise bu grupta sınıflanır. Türev araçlar, gerçeğe uygun değer pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir. Grup'un gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlarını vadeli yabancı para alım-satım sözleşmeleri oluşturmaktadır.

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 konsolide finansal tablolarda takip edilirler. Alınan finansal borç tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, konsolide kar veya zarar tablosunda finansal borç süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Grup'un bilanço tarihinden itibaren 12 ay için yükümlülüğü geri ödemeyi erteleme gibi koşulsuz hakkı bulunmuyorsa finansal borçlar, kısa vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Ticari borçlar

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Alınan avanslar

Satışa sunulan konut/ofis projelerindeki bağımsız bölümler için yapılan satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakit tahsil edilmiş avanslar, bağımsız bölümlerin (konut/ofis) 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.

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, Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Grup 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 muhasebeleştirilirler:

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

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

	TL/ABD Doları	TL/Avro	TL/İngiliz Sterlini
31 Aralık 2017	3,7719	4,5155	5,0803
25 Nisan 2017	3,5926	3,8997	4,5952

Yabancı operasyonlar

Yabancı operasyonların varlık ve yükümlülükleri, satın alımdan kaynaklanan şerefiye ve gerçeğe uygun değer düzeltmeleri dahil olmak üzere, raporlama tarihindeki döviz kuru ile raporlama para birimine çevrilir. Yabancı operasyonların gelir ve giderleri aylık ortalama döviz kuru ile raporlama para birimine çevrilir.

Yabancı para çevrim farkları diğer kapsamlı gelirler içerisinde kayıtlara alınır ve özkaynaklar altında yabancı para çevrim farklarında sunulur. Ancak, eğer yabancı operasyon, tamamına sahip olunmayan bir bağlı ortaklık ise, kontrol gücü olmayan paylara ilişkin kısım oransal olarak kontrol gücü olmayan pay olarak sınıflanır. Eğer bir yabancı operasyonun elden çıkarılması sonucunda kontrol, önemli etki veya müşterek kontrol kaybedilirse, ilgili yabancı operasyona ilişkin olarak yabancı para çevrim farkları hesabındaki birikmiş tutar, elden çıkarma sonucu oluşan kazanç veya kayıpların bir parçası olarak kar veya zarara transfer edilir. Eğer Grup yabancı bir operasyon içeren bir bağlı ortaklığının sadece bir kısmını elden çıkarıp kontrolü koruyorsa, yabancı para çevrim farkları hesabındaki birikmiş tutarın ilgili kısmı kontrol gücü olmayan pay olarak sınıflanır. Eğer Grup yabancı bir operasyon içeren bir iştirakini veya iş ortaklığının sadece bir kısmını elden çıkarıp önemli etkiyi veya müşterek kontrolü koruyorsa, yabancı para çevrim farkları hesabındaki birikmiş tutar oransal olarak kar veya zarara transfer edilir.

Grup şirketleri Avro (Almanya'da faaliyet gösteren şirketler için) ve Pound (İngiltere'de faaliyet gösteren şirketler için) geçerli para birimi olarak kullanmaktadırlar, çünkü bu para birimleri ilgili Grup şirketlerinin operasyonlarında önemli ölçüde kullanılmakta veya operasyonları üzerinde önemli etkiye sahip bulunmakta olup, bu şirketlere ilişkin olay ve koşulların ekonomik özünü yansıtmaktadır. Finansal tablolardaki kalemlerin ölçümü için seçilen para birimi hariç bütün para birimleri yabancı para olarak ele alınmaktadır. Dolayısıyla, geçerli para birimiyle ölçülmemiş olan işlemler ve bakiyeler, ilgili geçerli para birimleri cinsinden yeniden ifade edilmiştir. Grup, konsolide finansal tablolar ve dipnotların sunumu amacıyla raporlama para birimi olarak TL'yi kullanmaktadır. Varlık ve yükümlülükler bilanço tarihi itibarıyla oluşan kapanış kurları üzerinden dönüştürülmüştür. Dönem içinde finansal tablolara alınan gelir ve giderler de dönemin ortalama döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Ödenmiş sermaye ve kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal mali tablolarda yer alan nominal değerleri ile mali tablolara yansıtılmıştır. Bu çevrimler sonucu ortaya çıkan "yabancı para çevrim farkları" ise özsermaye içerisinde kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler altında kaydedilmiştir. 31 Aralık 2017 itibarıyla Grup, Almanya ve İngiltere'deki bağlı ortaklıklarını satmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Hisse başına kazanç

Konsolide kar veya zarar tablosunda belirtilen hisse 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, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Dolayısıyla, hisse sayısı artışı geriye dönük uygulanarak hisse sayılarının ağırlık ortalaması alınarak hesaplamaya dâhil edilir.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile 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 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergiler

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

Ertelenmiş vergi, TMS uyarınca hazırlanan konsolide finansal tablolardaki varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri ile vergiye esas değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden, yükümlülük yöntemi kullanılarak, hesaplanmaktadır. Bu hesaplama sırasında bilanço tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi oranları kullanılır. Grup’ un 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.

GYO’ya dönüşüm kapsamında elde edilen vergi muafiyeti uyarınca, Grup, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan ilişikteki ara dönem konsolide finansal tablolarda önceki dönemden taşınan net ertelenmiş vergi yükümlülükleri tutarını iptal etmiş ve ertelenmiş vergi geliri muhasebeleştirmiştir (Not 19).

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı – Tanımlanmış fayda planı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup’un, çalışanlarının Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Grup’un 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 değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 4.732,48 TL ile sınırlandırılmıştır (25 Nisan 2017: 4.426 TL). Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kayıp/zararlar konsolide diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

TMS, tanımlanmış fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Konsolide finansal tablolarda, Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplanmaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin 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. Grup’un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla geçerli olan 4.732,48 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Nakit akış tablosu

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

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

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

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

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

Netleştirme/mahsup

Finansal varlıklar ve borçlar, Grup'un 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

- (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.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve Grup 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 ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini Peker Holding A.Ş.'den kısmı bölünme sırasında ilk muhasebeleştirilmeyi yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirmiştir. Türkiye'deki gayrimenkul stoklarının gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmıştır. Gelir indirgeme yöntemiyle bulunan gerçeğe uygun değerler; ortalama tahmini m2 satış fiyatı ve tahmini m2 kiralama fiyatı gibi gözlemlenemeyen önemli girdiler kullanılarak oluşturan gelirler piyasa koşullarını yansıtan iskonto oranları indirgenerek belirlenmiştir. Ek olarak Grup yönetimi, İngiltere ve Almanya'daki gayrimenkul stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan arsaların gerçeğe uygun değerlerinin, gayrimenkullerin yakın tarihlerde iktisap edilmesi ve ilgili ülkelerdeki gayrimenkul piyasasının ve enflasyon oranlarının stabil olması sebebiyle iktisap bedellerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Kasa	5.681	28.069
Bankalar		
- Vadesiz mevduatlar	959.814	26.560.487
- Vadeli mevduat	1.157.157	32.248.211
Kredi kartı alacakları	50.817	41.451
	2.173.469	58.878.218
- Bloke mevduat	(545.313)	(41.540.873)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.628.156	17.337.345

Bloke mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Bloke mevduat		
- Vadesiz bloke mevduatlar	545.313	12.500.904
- Vadeli bloke mevduat	-	29.039.969
	545.313	41.540.873

Vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	Orijinal Para birimi	Ortalama etkin yıllık faiz oranı aralığı	TL karşılığı
31 Aralık 2017	Türk Lirası	%11,30	580.000
	Amerikan Doları	%0,5	577.157
25 Nisan 2017	Türk Lirası	%10-%11,75	24.546.375
	Amerikan doları	%0,86 - %3	6.039.053
	Avro	%0,25 - %1,75	1.662.783

Grup'un banka mevduatları nakit ihtiyacına bağlı olarak vadesi 3 aydan az tutarlardan oluşmaktadır ve bu mevduatlar için piyasadaki kısa vadeli faiz oranlarına bağlı olarak faiz elde edilmektedir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un 545.313 TL tutarında blokeli mevduatı mevcuttur (25 Nisan 2017: 41.540.873 TL). Bloke mevduatların detayı aşağıda belirtilmiştir;

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un Odea Bank hesaplarında toplam 545.313 TL tutarında bloke mevduatları bulunmaktadır. (25 Nisan 2017: 12.322.339 TL). İlgili bloke mevduatlar, Nef ve Peker Holding Anonim Şirket'i arasında 25 Şubat 2014'te imzalanan ve 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla Grup'a devrolan Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi çerçevesinde inşa edilmekte olan Ataköy projesinin satış gelirlerinin tarafların Odea Bank nezdindeki hesaplarına aktarılması ve hesapların işleyişine ilişkin protokol gereği, satış avanslarının Grup'a düşen kısmının %80'i üzerine koyulan blokajdır. Bloke mevduatlar, şirketin Odea Bank'tan kullandığı kredilerin ödemesi için blokeli tutulmakta, ödeme tarihleri geldiğinde bu hesaplardan ödeme yapılmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3 Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

31 Aralık 2017 itibarıyla vadeli mevduatlar üzerinde rehin bulunmamaktadır. 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla Grup'un, Peker Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 2016 yılında kullanmış olduğu krediye ilişkin 17.050.000 TL rehin vadeli mevduatı bulunmaktadır. 5 Mayıs 2017 tarihinde TL 12.050.000 ve 8 Mayıs 2017 tarihinde TL 5.000.000 tutarındaki vadeli mevduat üzerinden rehinler kaldırılmıştır.

4. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Kısa ve uzun vadeli finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Kısa vadeli borçlanmalar		
-Banka kredileri	43.601.336	70.338.565
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	43.601.336	70.338.565
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	66.644.388	107.410.741
Uzun vadeli borçlanmalar		
-Banka kredileri	48.499.473	148.692.803
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	48.499.473	148.692.803
Toplam kısa ve uzun vadeli borçlanmalar	158.745.197	326.442.109

a) Banka kredileri

31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli banka kredilerinin orijinal para birimi ve ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017				
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Sabit	17,50%	4.751.736	4.751.736
TL	Değişken	14,45% - 17,00%	24.400.000	24.400.000
Avro	Değişken	3,60%	3.200.000	14.449.600
				43.601.336
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı				
TL	Sabit	%11,40-%17,50	20.288.772	20.288.772
TL	Değişken	TRLIBOR+%5,90	29.769.562	29.769.562
ABD Doları	Sabit	6,50%	2.023.536	7.632.576
Avro	Değişken	EURIBOR+%5,00	1.982.832	8.953.478
				66.644.388
Toplam kısa vadeli banka kredileri				110.245.724
Uzun vadeli banka kredileri				
TL	Sabit	%11,40-%17,50	28.057.155	28.057.155
TL	Değişken	TRLIBOR+%5,90	20.442.319	20.442.318
Toplam uzun vadeli banka kredileri				48.499.473

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (devamı)

25 Nisan 2017				
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Sabit	%12,80-%17	11.857.031	11.857.031
Avro	Sabit	%1-%4	9.784.835	37.910.364
ABD doları	Sabit	%1,97-%7,50	3.086.519	10.958.375
İngiliz sterlini	Sabit	%1,3-%1,41	2.071.287	9.612.795
				70.338.565
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı				
TL	Sabit	%11,40-%17,50	33.292.334	33.292.334
TL	Değişken	TRLIBOR+%5,90	38.080.430	38.080.430
Avro	Değişken	EURIBOR+%5	4.782.525	18.641.806
ABD Doları	Sabit	6,50%	4.780.218	17.396.171
				107.410.741
Toplam kısa vadeli banka kredileri				177.749.306
Uzun vadeli banka kredileri				
TL	Sabit	%11,40-%17,50	39.106.440	39.106.440
TL	Değişken	TRLIBOR+%5,90	30.701.719	30.701.719
Avro	Değişken	EURIBOR+%5	750.835	2.909.035
ABD Doları	Sabit	6,50%	783.816	2.782.862
ABD Doları	Sabit	2,48%	20.615.352	73.192.747
Toplam uzun vadeli banka kredileri				148.692.803

Banka kredileri, verilen gayrimenkul ipotekleri ile teminat altına alınmıştır. Grup'un kullanmış olduğu krediler kapsamında bankalara vermiş olduğu teminat, rehin, ipotek ve temlikler hakkında açıklamalar Not 13'de yer almaktadır.

31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
2 yıl içerisinde	41.330.060	120.179.667
2-3 yıl içerisinde	7.169.413	28.513.136
	48.499.473	148.692.803

Finansal Borçlar Hareket Tablosu		25 Nisan – 31 Aralık 2017
Açılış, 25 Nisan 2017		326.442.109
Dönem Kredi Kullanımı		51.112.671
2017 Kredi Ödemeleri		(143.143.853)
Etkin faiz oranı etkisi		(2.390.610)
Bağlı ortaklık Çıkışlarının etkisi		(90.512.760)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		17.237.640
Kapanış, 31 Aralık 2017		158.745.197

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari alacaklar:

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Ticari alacaklar	4.626.745	214.431
Alınan çek ve senetler	773.240	1.535.597
	5.399.985	1.750.028

Grup'un ticari alacaklarının finansal risk niteliği ve düzeyi Not 23'te sunulmuştur.

b) Ticari borçlar:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Ticari borçlar	37.422.968	2.951.148
Gider tahakkukları	-	165.272
	37.422.968	3.116.420

(*) 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. İlişkili taraflara olmayan ticari borçların 37.343.027 TL'si bu satınalmadan kalan bakiye borç tutarından kaynaklanmaktadır.

6. Finansal yatırımlar

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Alım-satım amaçlı yatırım fonları	-	156.896.676
	-	156.896.676

25 Eylül 2017 itibarıyla var olan yatırım fonlarının vadesi 1 yıldan kısa olup 12 ayı farklı yatırım fonundan oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. Türev finansal araçlar

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
	Gerçeğe uygun değer varlık/ (yükümlülüğü)	Gerçeğe uygun değer varlık/ (yükümlülüğü)
Opsiyon işlemleri (*)	-	(1.871)
Forward işlemleri (**)	-	472.736
	-	470.865

- (*) 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla opsiyon işlemleri Grup'un çeşitli finans kuruluşları ile imzaladığı ve kısa vadede sona erecek olan ABD Doları alım - satım kontratlarından oluşmaktadır.
- (**) 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla forward işlemleri, Grup'un çeşitli finans kuruluşları ile imzaladığı ve kısa vadede sona erecek olan ABD Doları ve İngiliz Pound'u alım-satım kontratlarından oluşmaktadır.

25 Nisan 2017 itibarıyla opsiyon ve forward işlemlerinin kontrat tutarları aşağıdaki gibidir;

25 Nisan 2017	Alım kontrat tutarı	Satım kontrat tutarı	Varlıklar	Yükümlülükler	Net varlık / (yükümlülük)
Vadeli döviz işlemleri (forward)	168.494.960	(232.266.481)	2.795.517	(2.322.781)	472.736
Opsiyon işlemleri	15.648.560	(7.278.400)	1.996.225	(1.998.096)	(1.871)

8. Stoklar

Grup'un kısa ve uzun vadeli stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

a) Kısa vadeli stoklar

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Ataköy projesi (*)	236.807.753	623.743.040
Ataköy projesi ticari alanlar (**)	74.898.337	-
Ataköy projesi değer düşüklüğü karşılığı	(13.792.860)	-
	297.913.230	623.743.040

- (*) 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 ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1438 adet konut ve 125 adet işyeri (25 Nisan 2017: 1438 adet konut ve 125 adet işyeri) bulunmaktadır. Nef tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere (1050 adet konut ve 54 adet işyeri) ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (388 adet konut ve 71 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. Stoklar (devamı)

b) Uzun vadeli stoklar

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Sultan makamı (*)	21.587.537	38.477.537
	21.587.537	38.477.537

(*) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 11 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu 11 bağımsız bölümün 1 tanesinde tek malik olup, kalan 10 bağımsız bölümde muhtelif oranlarda hisse sahibidir. Söz konusu bağımsız bölümlerin satışlarının kısa vadede gerçekleşmeyebileceği değerlendirildiğinden uzun vadeli stoklar olarak sınıflanmıştır.

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Gelecek aylara ait giderler	114.836	407.045
Verilen sipariş avansları	-	1.279.529
	114.836	1.686.574

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Alınan avanslar (*)	70.777.553	357.293.057
	70.777.553	357.293.057

(*) Alınan avanslar, Ataköy arsa üzerinde geliştirilen Nef 22 konut/işyeri projesi kapsamında satış vaadi sözleşmeleri yapılmış ve nakit tahsil edilmiş tutarları ifade etmektedir. Nef 22 projesi ile ilgili alınan avanslar, projede bağımsız bölüm teslimlerinin 2018 yılı ilk yarısında tamamlanacağı öngörüldüğü için kısa vadeli olarak sunulmuştur.

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Verilen sipariş avansları (*)	5.016.721	-
	5.016.721	-

(*) Şirket'in, Almanya'nın Heinsberg şehrinde 48 daire ve 4.038 m2 kiralanabilir alana sahip 8 katlı bir bina alımı için vermiş olduğu avanstır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. Diğer varlık ve yükümlülükler

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Devreden KDV	330.711	5.230.080
Personele verilen avanslar	27.416	13.750
Verilen depozito ve teminatlar	-	61.793
Diğer	186.163	375.887
	544.290	5.681.510

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Ödenecek vergi ve harçlar	169.921	8.645
Diğer	-	11.823
	169.921	20.468

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibariyle elde tuttuğu yatırım amaçlı arsalar aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Çamlıca Arsa (*)	13.239.180	17.537.959
Sultan makamı konutları (**)	16.890.000	-
Dusseldorf – Arsa	-	26.777.213
Dormagen – Arsa ve Bina	-	21.324.233
Great Missendan Arsa	-	21.994.013
Fincley Arsa	-	18.502.675
Skyline Arsa	-	15.037.360
Duren – Arsa ve Bina	-	14.832.994
PGMI Portslade - Arsa	-	14.002.720
Dusseldorf Jülicher / Neuss - arsa	-	2.328.594
	30.129.180	152.337.761

(*) Çamlıca – Arsa, İstanbul Üsküdar ilçesinde bulunan arsanın intifa hakları Hasan Peker'e ait olup Grup'un bağlı ortaklıklarından Peker Proje, kuru mülkiyet haklarına sahiptir. Grup, bu arsa için gösterdiği değer kuru mülkiyet hakkına isabet eden değeri ifade etmektedir. Taşınmaz hisseleri üzerinde tesis edilmiş intifa hakkı kalkmadığı sürece Grup söz konusu arsadan yararlanma hakkına sahip değildir. Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunulan arsa Not 1'de açıklandığı üzere daha projelendirme aşamasındadır.

(**) 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 sözkonusu sözleşmenin yapılmasıyla bu bağımsız bölümler yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

Diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller 25 Eylül 2017 tarihinde gerçekleşen bağlı ortaklık satışıyla gruptan çıkmıştır (Not 26).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
25 Nisan 2017 itibarıyla maliyet	11.358	1.118.611	650.270	1.780.239
Girişler	-	-	-	-
Yabancı para çevirim farkı	2.382	16.981	7.434	26.797
İştirak satış etkisi (Not 26)	(13.740)	(1.135.592)	(653.527)	(1.802.859)
31 Aralık 2017 itibarıyla maliyet	-	-	4.177	4.177
25 Nisan 2017 itibarıyla birikmiş amortisman	-	(29.421)	(14.300)	(43.721)
Dönem amortismanı	-	(144.280)	(2.636)	(146.916)
Yabancı para çevirim farkı	-	11.346	3.456	14.802
İştirak satış etkisi (Not 26)	-	162.355	9.632	171.987
31 Aralık 2017 itibarıyla birikmiş amortisman	-	-	(3.848)	(3.848)
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	-	-	329	329

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemi içinde maddi duran varlıklara ilişkin aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde herhangi bir rehin veya ipotek yoktur (25 Nisan 2017: Yoktur).

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Grup'un cari dönemde finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu maddi duran varlık yoktur (25 Nisan 2017: Yoktur).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. Karşılıklar, taahhütler, koşullu varlık ve yükümlülükler

Alınan teminat mektupları

31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla alınmış olan teminatların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Konut/ofis satışları için müşterilerden alınan teminat senetleri (*)		
-Ataköy Proje üzerinden geliştirilen Nef 22 projesi	112.172.208	136.677.304
	112.172.208	136.677.304

(*) 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 bu kapsamda almış olduğu teminat senetlerinin 43.779.634 TL' lik kısmını kredi teminatı için Odeabank'a rehin vermiştir.

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve İpotekler ("TRİ") aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	458.885.313	347.090.873
-TL	458.799.704	330.516.078
-ABD Doları	85.609	4.454.479
-Avro	-	7.949.526
-İngiliz Sterlini	-	4.170.790
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) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	17.050.000 (*)
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	458.885.313	364.140.873

(*) 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla Grup'un, Peker Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 2016 yılında kullanmış olduğu krediye ilişkin 17.050.000 TL rehin vadeli mevduatı bulunmaktadır. 5 Mayıs 2017 tarihinde 12.050.000 TL ve 8 Mayıs 2017 tarihinde ise 5.000.000 TL tutarındaki vadeli mevduat üzerinden rehinler kaldırılmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Bankalara verilen ipotekler ve nakit rehinler	458.885.313	364.140.873
	458.885.313	364.140.873

31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları bulunmamaktadır.

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

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
İpotekler		
Arsalar üstündeki ipotek (*)	422.140.000	310.000.000
Konut stokları üzerindeki ipotek (**)	36.200.000	12.600.000
Blokaj		
Teminat niteliğinde nakit blokaj (Dipnot 3)	545.313	41.540.873
	458.885.313	364.140.873

(*) Grup'un kullanmış olduğu krediler kapsamında, Ataköy Projesi 713 adet bağımsız bölüm üzerinde Odea Bank'a, 19 adet bağımsız bölüm üzerinde Finansbank'a ve 20 adet bağımsız bölüm üzerinde Türkiye Halk Bankası'na vermiş olduğu ipotektir. Ayrıca, Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ tarafından Peker GYO AŞ'nin borçlarına karşılık Çamlıca arsa üzerinde Odeabank lehine verilmiş olan ipotek tutarıdır.

(**) Grup'un kullanmış olduğu krediler kapsamında, Sultan makamı projesi, bağımsız bölüm C4/3 üzerinde Fibabank'a ve bağımsız bölümler B29/1-2 üzerinde Türkiye İş Bankası'na vermiş olduğu ipotektir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. Özkaynaklar

31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve hisse adedi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017		25 Nisan 2017	
	Hisse (%)	Tutar - TL	Hisse (%)	Tutar - TL
Hasan Peker	%67	19.980.000	%81	13.748.464
Ayşegül Peker	%33	10.020.000	%19	3.251.536
Nominal ödenmiş sermaye		30.000.000		17.000.000
Hisse adedi		30.000.000		1.700.000.000
Beher hisse değeri		1		0,01

28 Nisan 2017 tarihinde alınan olağanüstü genel kurul kararı ile Şirket sermayesini 30.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Şirket, sermaye artırımını ilişki taraflara diğer borçlardan transfer ederek yapmıştır. Sermaye artırımını 28 Nisan 2017 tarihinde ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiştir.

Şirket, 26.09.2017 tarihli genel kurul kararına istinaden kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Esas sözleşmede sermaye maddesi aşağıdaki şekilde belirlenmiştir;

"Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 100.000.000 adet paya bölünmüştür. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, 1.000.000 TL'ye karşılık 1.000.000 adet A grubu nama yazılı pay ve 29.000.000 TL'ye karşılık 29.000.000 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır."

Hissedarlar	Grubu	Türü	Pay Adedi	31 Aralık 2017
Hasan Peker	A	Nama	666.000	666.000
Ayşegül Peker	A	Nama	334.000	334.000
Hasan Peker	B	Hamiline	19.314.000	19.314.000
Ayşegül Peker	B	Hamiline	9.686.000	9.686.000
			30.000.000	30.000.000

Grup'un mevcut sermayesini temsil eden paylar A ve B grubu olarak ayrılmış olup, A grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı A grubu payların nominal tutarı 1.000.000 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.

Grup'un 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. Bununla birlikte, Grup 31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla halka açık bir şirket değildir.

Grup'un kar dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Şirket stratejileri çerçevesinde belirlenmiştir. Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Grup Ana Sözleşmesinde, dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. Özkaynaklar (devamı)

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.

25 Nisan 2017 itibarıyla Grup'un finansal durum tablosunda yer alan geçmiş yıl karları, yasal finansal tabloların TFRS ilk uygulamasına bağlı olarak yapılan düzeltmelerin toplam etkisini göstermektedir.

15. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Yurtiçi satışlar (*)	386.430.573
Diğer gelirler	290.000
	386.720.573

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

Satışların maliyetleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Satılan ticari mallar maliyeti	386.935.287
Stok değer düşüklüğü	13.792.860
Personel giderleri	115.825
	400.843.972

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. Faaliyet giderleri

	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Genel yönetim giderleri	2.693.260
	2.693.260

a) Genel yönetim giderleri

	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Personel giderleri	1.151.840
Kira giderleri	456.948
Danışmanlık giderleri	433.908
Seyahat giderleri	181.500
Amortisman giderleri ve itfa payları	146.916
Vergi, resim ve harçlar	130.815
Diğer	191.333
	2.693.260

17. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	
Kur farkı gelirleri	64.164.773
Diğer	190.242
	64.355.015

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Esas faaliyetlerden diğer giderler	
Kambiyo zararı	43.569.215
Diğer	1.105
	43.570.320

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. Finansal gelirler ve giderler

Finansal gelirler	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Kur farkı gelirleri	9.281.540
Yatırım fonları gerçeğe uygun değer farkı	640.159
Faiz gelirleri	613.797
Forward işlemleri gerçeğe uygun değer farkı	124.180
	10.659.676
Finansal giderler	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Kur farkı giderleri	31.836.577
Faiz giderleri	16.312.030
Banka komisyon giderleri	20.903
	48.169.510

19. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Grup'un varlığı/(ödenecek vergi yükümlülüğü) detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Faaliyetlere ilişkin cari dönem kurumlar vergisi	-	-
Peşin ödenmiş vergiler	182.589	80.351
Dönem karı vergi yükümlülüğü		
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	182.589	80.351

Grup'un sürdürülen faaliyetlere ilişkin vergi gelir/(gideri) aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Cari vergi gideri	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	71.122.102
Sürdürülen faaliyetlerden vergi geliri/(gideri)	71.122.102

Kurumlar vergisi

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

Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple konsolide 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

19. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2017 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20’dir. Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

25 Nisan ve 31 Aralık 2017 hesap döneminde uygulanan efektif kurumlar vergisi oranı %20’dir. Şirket’in 21 Eylül 2017 tarihinde SPK tarafından GYO olarak onaylanması nedeniyle, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

Ertelenmiş vergi

Grup, her bir şirketinin vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar ağırlıklı olarak tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümleri, finansman maliyetlerinin aktifleştirilmesi ve bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülükleri, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanan cari yılda vergiye konu kar veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir. Grup’un vergi yükümlülüğünün yeterliliği ile ilgili değerlendirmesini değiştirecek yeni bilgiler ortaya çıkması durumunda vergi yükümlülüğündeki bu değişim, bu durumun belirlendiği döneme ait vergi giderini etkileyecektir.

Ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %20’dir. Türkiye’de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri):

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Ertelenmiş vergi varlığı	1.508.113	771.481
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	-	(70.048.601)
Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net	1.508.113	(69.277.120)
	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
	Ertelenmiş	Ertelenmiş
	vergi varlıkları/	vergi varlıkları/
	(yükümlülükleri)	(yükümlülükleri)
Gayrimenkul stoklarına ilişkin farklar	1.207.530	(77.544.586)
Türev araçlar gerçeğe uygun değer değişimleri	-	(94.173)
Satışların dönemselliğine ilişkin düzeltmeler	-	338.912
Finansal borçlara ilişkin düzeltmeler	-	1.070.511
Cari hesap değerlemesine ilişkin düzeltmeler	-	6.248.370
Yatırım fonları değerlemesine ilişkin düzeltmeler	-	(50.132)
Yararlanılacak vergi zararları (*)	290.305	479.792
Diğer	10.278	274.186
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, net	1.508.113	(69.277.120)

(*) Yararlanılabilecek vergi zararlarının vergi etkisi, Peker Proje'nin 25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ticari yasal zararlardan muhasebeleştirilen ertelenmiş vergidir. İlgili zararlar 2019 ve 2020 yılına kadar kullanılabilir.

31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hesap dönemlerine ilişkin ertelenmiş vergi varlık / (yükümlülük) hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2017
25 Nisan itibarıyla	(69.277.120)
Dönem ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	71.122.102
Durdurulan faaliyetlere ilişkin kar veya zarar tablosuna yansıtılan	512.728
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	845
Bağlı ortaklık satışının etkisi	(1.056.665)
Yabancı para çevirim farkı	206.223
31 Aralık itibarıyla	1.508.113

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ilişkin dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	25 Nisan 2017 – 31 Aralık 2017
Vergi öncesi dönem zararı	(33.541.798)
Geçerli olan yasal kurumlar vergisi oranı %20 ile hesaplanan vergi	(6.708.360)
Bağlı ortaklıklar ertelenmiş vergi geliri	1.168.879
Vergi muafiyetinin etkisi	76.661.583
Durdurulan faaliyetlerden vergi gideri (dipnot: 25)	512.728
Kar veya zarar tablosunda raporlanan toplam vergi geliri	71.634.830

20. Hisse başına kazanç

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

	25 Nisan 2017 – 31 Aralık 2017
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	37.580.304
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	27.968.127
1 TL nominal değerli hisse başına kazanç (Tam TL)	1,3437

21. İlişkili taraf açıklamaları

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
UK Imperial Investment Limited (*) (1)	21.066.419	-
	21.066.419	-

(*) Ortaklara ait 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Investpek Ltd. (*) (1)	-	8.796.523
	-	8.796.523

(1) Grup'un arsa alımına ilişkin Investpek Ltd'ye verdiği avanstır.

İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
UK Imperial Investment Limited (*) (1)	242.552.194	-
	242.552.194	-

(*) Ortaklara ait 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.

İlişkili taraflara diğer borçlar	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Peker Holding A.Ş. (*) (1)	41.973.757	-
Ayşegül Peker (**) (2)	6.621.460	16.768.464
Hasan Peker (**) (2)	-	20.000.000
Investpek Ltd (*)	-	233.010
	48.595.217	37.001.474

(*) Şirket ortağının sahip olduğu şirket

(**) Şirket ortakları

- (1) Şirket, 2017 yılında Peker Holding'den %16 faiz oranıyla toplam 22.131.000 TL finansman amaçlı borç alınmıştır. Ayrıca, Peker Proje'nin, Peker Holding'ten aldığı borç tutarı da 19.842.757 TL'dir.
- (2) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar, Grup'un ortaklarından satın aldığı bağlı ortaklık hisselerinden kaynaklanmaktadır.

Üst yönetime sağlanan faydalar

Grup'un üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren 8 ay 6 günlük hesap dönemi için, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

	25 Nisan - 31 Aralık 2017
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	753.534
	753.534

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. 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 metodları kullanılarak belirlenmiştir.

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2017	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal araçlar	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	2.173.469	-	-	2.173.469	2.173.469	3
Ticari alacaklar	5.399.985	-	-	5.399.985	5.399.985	5
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	263.618.613	-	-	263.618.613	263.618.613	21
Diğer alacaklar	926.216	-	-	926.216	926.216	
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	158.745.197	-	158.745.197	158.745.197	4
Ticari borçlar	-	37.422.968	-	37.422.968	37.422.968	5
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	48.595.217	-	48.595.217	48.595.217	21

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22 Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

25 Nisan 2017	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal araçlar	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	58.878.218	-	-	58.878.218	58.878.218	3
Finansal yatırımlar	-	-	156.896.676	156.896.676	156.896.676	6
Ticari alacaklar	1.750.028	-	-	1.750.028	1.750.028	5
Diğer alacaklar	970.306	-	-	970.306	970.306	-
Türev finansal araçlar	-	-	472.736	472.736	472.736	7
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	326.442.109	-	326.442.109	326.442.109	4
Ticari borçlar	-	3.116.420	-	3.116.420	3.116.420	5
Diğer borçlar	-	1.018.456	-	1.018.456	1.018.456	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	37.001.474	-	37.001.474	37.001.474	21
Türev finansal yükümlülükler	-	-	1.871	1.871	1.871	7

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

Grup' un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ölçümü ile muhasebeleştiği finansal varlık ve yükümlülüğü yoktur. Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu 25 Nisan 2017 itibarıyla aşağıdaki gibidir:

25 Nisan 2017	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal varlıklar			
Türev varlıklar (Not 7)	-	472.736	-
Finansal yatırımlar (Not 6)	-	156.896.676	-
Finansal yükümlülükler			
Türev yükümlülükler (Not 7)	-	1.871	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

Finansal olmayan varlıklar

Grup, konsolide finansal tablolarda kısmi bölünme anında gayrimenkul stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 25 Nisan 2017 tarihinde ilk muhasebeleştirilmesini yaparken gerçeğe uygun değer ile ölçmüş ve sonrasında bu değer üzerinden maliyet ve net gerçekleştirilebilir değerden düşük olanı ile ölçmeye devam etmiştir. İlk muhasebeleştirme anında Türkiye'deki gayrimenkul stoklarının gerçeğe uygun değerleri belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır.

25 Nisan 2017 tarihinde ilk muhasebeleştirme anında gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal olmayan varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

25 Nisan 2017	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Gayrimenkul stokları	-	-	662.220.577

25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla gayrimenkul stoklarının gerçeğe uygun değerleri tespiti için kullanılan yöntemler ve önemli gözlemlenemeyen varsayımlar aşağıdaki gibidir:

25 Nisan 2017	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Ağırlıklı Ortalama
		Satış vaadi yapılmamış bağımsız bölümlerin tahmini ortalama satış fiyatı:	TL 15.290/m ²
Ataköy Arsa	623.743.040	Gelir İndirgeme Yöntemi	%20
Sultan makamı - Konut	38.477.537	Emsal karşılaştırma	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

Gelir indirgeme yöntemi

Gelir indirgeme yöntemi altında bir varlığın gerçeğe uygun değeri, varlığın ürettiği normalleştirilmiş net esas faaliyet gelirine dayanarak tahmin edilir ve (yatırımcının getiri oranı ile indirgenmiş olan) aktifleştirme oranına bölünür. Gelir indirgeme yöntemi altında, (piyasa kiralının) üstünde ve altındaki kira durumları ayrı ayrı aktifleştirilir (indirgenir).

Metrekare satış fiyatı:

Metrekare satış fiyatı Ataköy Arsa üzerinden geliştiren Nef 22 projesine ilişkin kalan stokların tahmini m2 başı TL satış fiyatlarını temsil etmektedir. Kalan konut ve mağazalar için ayrı bir m2 fiyatı belirlenmiş olup bu fiyatların ortalama m2 satış fiyatları sunulmuştur.

İskonto oranı:

Analiz dönemi boyunca satış gelirlerinin (3 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirmek için kullanılan orandır.

Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Şirket'in gayrimenkul stoklarının gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerlendirme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kalan konut ve mağazalar için tahmin edilen ortalama metrekare satış fiyatı
- İskonto oranı

		Artarsa	Azalırsa
	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki etkisi (TL)
25 Nisan 2017			
Ataköy Arsa			
Tahmini m2 satış fiyatı	1.000 TL	7.742.502	(7.742.502)
İskonto oranı artışı	%1	(1.528.809)	1.566.437

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. 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. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Grup, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

25 Nisan – 31 Aralık hesap dönemine ait Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Taşınan değeri	Sözleşme	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
		uyarınca nakit çıkışı				
Finansal borçlanmalar	158.745.197	169.534.321	18.516.310	88.537.502	62.480.509	-
Ticari borçlar	37.422.968	37.422.968	-	37.422.968	-	-
Diğer borçlar	48.595.217	48.595.217	-	48.595.217	-	-
	244.763.382	255.552.506	18.516.310	174.555.687	62.480.509	-

25 Nisan 2017	Taşınan değeri	Sözleşme	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
		uyarınca nakit çıkışı				
Finansal borçlanmalar	326.442.109	367.363.881	50.985.502	125.543.242	190.835.137	-
Ticari borçlar	3.116.420	3.116.420	3.116.420	-	-	-
Diğer borçlar	38.015.192	38.015.192	38.015.192	-	-	-
	367.573.721	408.495.493	92.117.114	125.543.242	190.835.137	-
Türev Araçlar	470.866	55.401.361	20.432.120	34.969.241	-	-
Türev nakit girişleri		239.544.881	168.547.560	70.997.321	-	-
Türev nakit çıkışları		(184.143.520)	(148.115.440)	(36.028.080)	-	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. 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:

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	1.157.157	32.248.211
Finansal borçlar	60.730.239	209.415.887
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	98.014.958	90.332.990

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:

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
3 ay	98.014.958	90.332.990
	98.014.958	90.332.990

Aşağıdaki tabloda, faiz oranlarının (100 baz puan) olası değişiminde diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Grup'un vergi öncesi kar / (zarar)'ının duyarlılığını göstermektedir.

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar/(zarar) etkisi
25 Nisan – 31 Aralık 2017	100 baz puan (100) baz puan	(760) 760
TRLibor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar/(zarar) etkisi
25 Nisan – 31 Aralık 2017	100 baz puan (100) baz puan	(80.263) 80.263

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. 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 bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

31 Aralık 2017	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	263.618.613	5.399.985	-	926.745	1.571.658
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	263.618.613	5.399.985	-	926.745	1.571.658
- 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	-	-	-	-	-
25 Nisan 2017	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	-	1.659.048	-	970.306	58.808.698
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1.750.028	-	970.306	58.808.698
- 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	-	90.980	-	-	-
- 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 finansal tablolarda ayrılan karşılıklar haricinde ilave değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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:

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Varlıklar	264.422.602	287.648.267
Yükümlülükler	(79.174.551)	(242.588.369)
Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net	185.248.051	45.059.898

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların orijinal para birimi cinsinden ve konsolide finansal tablolarda taşınan değerleri TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	29.020	175.735	1.987	803.989
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	4.146.688	21.066.419
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	47.743.675	242.552.194
Toplam varlıklar	29.020	175.735	51.892.350	264.422.602
Kısa vadeli yükümlülükler				
Finansal borçlanmalar	(5.182.832)	(2.023.536)	-	(31.035.653)
Uzun vadeli yükümlülükler				
Ertelenmiş gelirler	(249.593)	(12.463.708)	-	(48.138.898)
Toplam yükümlülükler	(5.432.425)	(14.487.244)	-	(79.174.551)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(5.403.405)	(14.311.509)	51.892.350	185.248.051
25 Nisan 2017	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	5.293.178	8.230.784	151	50.202.887
Finansal yatırımlar	-	43.044.080	-	154.640.161
Ticari alacaklar	-	330	-	1.186
Diğer alacakları	17.386.638	3.000.000	925.935	82.804.033
Toplam varlıklar	22.679.816	54.275.194	926.086	287.648.267
Kısa vadeli yükümlülükler				
Finansal borçlanmalar	(4.548.552)	(7.866.737)	(304.963)	(47.393.207)
Uzun vadeli yükümlülükler				
Finansal borçlanmalar	(750.835)	(21.399.169)	-	(79.805.334)
Ertelenmiş gelirler	(694.726)	(31.364.988)	-	(115.389.828)
Toplam yükümlülükler	(5.994.113)	(60.630.894)	(304.963)	(242.588.369)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	16.685.703	(6.355.700)	621.123	45.059.898

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. 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, konsolide toplam kapsamlı gelir tablosunda kar/ (zararda) ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2017	Değişim	Kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	(2.439.908)/ 2.439.908
Avro	%10/(%10)	(5.460.914)/ 5.460.914
İngiliz sterlini	%10/(%10)	26.362.871 / (26.362.871)
25 Nisan 2017	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	(2.283.349) / 2.283.349
Avro	%10/(%10)	6.503.920 / (6.503.920)
İngiliz sterlini	%10/(%10)	285.418 / (285.418)

Sermaye risk yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un 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 Grup, ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla net finansal borçlar / toplam özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Toplam finansal borçlar	158.745.197	326.442.109
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(2.173.469)	(58.878.218)
Net finansal borç	156.571.728	267.563.891
Toplam özkaynak	313.204.649	257.174.050
Net finansal borç/toplam özkaynak oranı	50%	104%

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. Bölümlere göre raporlama

Grup'un raporlanabilir bölümleri, Grup yönetimi tarafından ülkeler bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır.

Şirket, ayrı bir coğrafi bölümü temsil eden bu bağlı ortaklıklarını durdurulan faaliyet olarak kabul etmiş ve bağlı ortaklıkların elden çıkarıldığı ana kadar oluş gelir ve giderleri gelir tablosunda "Durdurulan faaliyetler" olarak ayrı göstermiştir.

Grup'un 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla faaliyet bölümlerine ilişkin finansal durum tablosu bilgileri aşağıdaki gibidir. Grup 25 Eylül 2017'de İngiltere ve Almanya'daki bağlı ortaklıkları GYO yapılanma sürecinde satmıştır. Dolayısıyla 31 Aralık 2017 itibarıyla raporlanabilir bir bölüm yoktur.

25 Nisan 2017	Türkiye	İngiltere	Almanya	Konsolidasyon düzeltmeleri	Toplam
Nakit ve Nakit Benzerleri	52.402.539	4.387.091	2.088.588	-	58.878.218
Finansal Yatırımlar	150.553.820	6.342.856	-	-	156.896.676
Türev Araçlar	472.736	-	-	-	472.736
Stoklar	662.220.577	-	-	-	662.220.577
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17.537.959	68.866.988	65.932.814	-	152.337.761
Ertelenmiş Vergi Varlığı	338.389	188.761	148.953	95.378,0	771.481
Diğer varlıklar	196.164.972	86.970.028	14.263.317	(276.695.978)	20.702.339
Toplam varlıklar	1.079.690.992	166.755.724	82.433.672	(276.600.600)	1.052.279.788
Finansal borçlanmalar	318.373.142	8.068.967	-	-	326.442.109
Türev Araçlar	1.871	-	-	-	1.871
Ertelenmiş Gelirler	357.271.486	21.571	-	-	357.293.057
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	70.048.601	-	-	-	70.048.601
Diğer yükümlülükler	38.055.041	90.997.593	83.435.216	(171.167.750)	41.320.100
Toplam yükümlülükler	783.750.141	99.088.131	83.435.216	(171.167.750)	795.105.738

25. Durdurulan faaliyetler

Şirket, GYO'ya dönüşüm ve yapılanma amacıyla 25 Eylül 2017 tarihinde almış olduğu karar çerçevesinde yurtdışında faaliyet gösteren bağlı ortaklık yatırımlarını sona erdirmeye karar vermiştir. Şirket, 2017 yılı Eylül ayı içinde ilgili işletmelerdeki hisselerini ve varlıklarını ilişkili taraflara satış yoluyla elden çıkarmıştır.

Şirket, durdurulan faaliyet kapsamındaki yatırım faaliyetlerini elden çıkarıldığı hesap döneminde hazırlanan bireysel kapsamlı gelir tablosunda "Durdurulan faaliyetler" olarak ayrı gösterilmektedir.

Şirket'in durdurulan faaliyetler kapsamında değerlendirilen ve GYO yapısı içinde yer almayacak 2017 yılı içinde satılan bağlı ortaklıklar, faaliyet sektörleri, lokasyonları aşağıdaki gibidir:

İşletme adı	Sektör	Lokasyon	Faaliyet durumu
Peker Holding London Ltd.	Gayrimenkul / proje geliştirme	İngiltere	Yatırım aşamasında
PGMI Portslade Ltd.	Gayrimenkul / proje geliştirme	İngiltere	Yatırım aşamasında
PGMI great Missenden Ltd.	Gayrimenkul / proje geliştirme	İngiltere	Yatırım aşamasında
Peker Skyline Ltd.	Gayrimenkul / proje geliştirme	İngiltere	Yatırım aşamasında
Peker Romford Ltd.	Gayrimenkul / proje geliştirme	İngiltere	Yatırım aşamasında
Peker Brixton Ltd.	Gayrimenkul / proje geliştirme	İngiltere	Yatırım aşamasında
Peker Margate Ltd.	Gayrimenkul / proje geliştirme	İngiltere	Yatırım aşamasında
Peker Safa Ltd.	Gayrimenkul / proje geliştirme	İngiltere	Yatırım aşamasında
Peker Investment GmbH	Gayrimenkul / proje geliştirme	Almanya	Yatırım aşamasında
Peker GmbH	Gayrimenkul / proje geliştirme	Almanya	Yatırım aşamasında
HP Dusseldorf GmbH	Gayrimenkul / proje geliştirme	Almanya	Yatırım aşamasında
HP Duren GmbH	Gayrimenkul / proje geliştirme	Almanya	Yatırım aşamasında
PGMI Finchley Ltd.	Gayrimenkul / proje geliştirme	İngiltere	Yatırım aşamasında

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. Durdurulan faaliyetler (devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait Grup' un durdurulan faaliyetler kapsamında raporlanan Grup' un kendi bünyesinde yürüttüğü gayrimenkul işleri faaliyetlerine ilişkin özet gelir/(gider) hesapları aşağıda özetlenmiştir:

	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Hasılat	3.757.216
Satışların maliyeti (-)	(3.072.309)
Brüt kar	684.907
Araştırma ve geliştirme giderleri (-)	(913)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(43.974)
Genel yönetim giderleri (-)	(2.287.150)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	692.508
Esas faaliyet karı	(954.622)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	(954.622)
Finansman gelirleri	1.371.279
Finansman giderleri (-)	(8.200.652)
Vergi öncesi kar	(7.783.995)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri	
- Dönem vergi gideri	-
- Ertelenmiş vergi geliri	512.728
	(7.271.267)
Bağlı ortaklık satış karı	18.836.940
Durdurulan faaliyetler net dönem karı	11.565.673

Durdurulan faaliyetlere ilişkin nakit akışları aşağıda özetlenmiştir:

	25 Nisan – 31 Aralık 2017
İşletme faaliyetleri	(38.360.432)
Yatırım faaliyetleri	(218.302.973)
Finansman faaliyetleri	213.517.861
Nakit giriş/(çıkışları), net	(43.145.544)

Durdurulan faaliyetlere ilişkin hisse başına kazanç/(kayıp):

	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Durdurulan faaliyetlerden net dönem (zararı) / karı	11.565.673
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	27.968.127
Durdurulan faaliyetlere ilişkin hisse başına kazanç (TL)	0,4135

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. Bağlı ortaklık satışları

Dipnot 25’de de açıklandığı üzere, Grup, 25 Eylül 2017 tarihinde İngiltere bulunan şirketlerindeki tüm hisselerini 53.000.000 GBP, Almanya’ da bulunan şirketlerindeki tüm hisselerini 50.000 EUR bedel karşılığında sırasıyla Şirket ortaklarından Hasan Peker’ in İngiltere’ de bulunan bir diğer şirketi UK Imperial Investment Limited’ a ve Kepez Property Holding Limited’e satmıştır. Hisse devir tarihinde net varlıkları ve ilişikteki konsolide finansal tablolarda “Durdurulan faaliyetler” altında muhasebeleştirilen hisse satışından kaynaklanan kar/(zararı) aşağıdaki gibidir:

	25 Eylül 2017
Varlıklar	345.688.421
Yükümlülükler	104.648.436
Net varlıklar	241.039.985
Satış yüzdesi	100%
Elden çıkartılan net varlıklar (**)	241.039.984
Gelir tablosuna sınıflandırılan diğer kapsamlı gelir hesapları	
-- Yabancı para çevrim farkları	(9.428.609)
Alınan bedel (*)	250.448.315
Bağlı ortaklık satıştan elde edilen net kazanç (*)	18.836.940

- (*) İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alçaklarda muhasebeleştirilmiştir. İlgili alacağın vadesi eşit taksit halinde 2018-2027 yılları arasında tahsil edilecektir.
- (**) Elden çıkartılan net varlıkların çıkış tarihinde orijinal bakiyeiri 53.059.599 GBP ve 245.930 Avro’dur.

Satış işlemine ilişkin toplam nakit akışları aşağıda belirtilmiştir.

	25 Eylül 2017
Satış bedeli	250.448.315
Ticari alacaklarda muhasebeleştirilen	(250.448.315)
Satılan bağlı ortaklıklardaki nakit ve nakit benzerleri	(4.690.587)
Nakit ve nakit benzerleri hareketi, (net)	(4.690.587)

27. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 21 Şubat 2018 tarihinde halka açılmıştır ve hisselerinin %32’si Borsa İstanbul A.Ş (BİST)’de işlem görmeye başlamıştır.