

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait konsolide
finansal tablolar ve dipnotlar**

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Konsolide finansal durum tablosu	1-2
Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	3
Konsolide özkaynaklar değişim tablosu.....	4
Konsolide nakit akış tablosu.....	5
Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar.....	6-52

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla

konsolide finansal durum tablosu

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
	Not	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	2.736.725	2.173.469
Ticari alacaklar			
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	19	3.360.513	21.066.419
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	61.922.544	5.399.985
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.019.420	926.216
Stoklar	6	215.143.197	297.913.230
Peşin ödenmiş giderler	7	260.819	114.836
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	51.329	182.589
Diğer dönen varlıklar	8	627.491	544.290
Toplam dönen varlıklar		285.122.038	328.321.034
Duran varlıklar			
Ticari Alacaklar			
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	19	319.936.137	242.552.194
Stoklar	6	20.507.295	21.587.537
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	67.240.131	30.129.180
Maddi duran varlıklar	10	10.454	329
Peşin Ödenmiş Giderler		-	5.016.721
Ertelenmiş vergi varlığı	17	1.506.351	1.508.113
Toplam duran varlıklar		409.200.897	300.794.603
Toplam varlıklar		694.322.935	629.115.637

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla

konsolide finansal durum tablosu (devamı)

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
	Not	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	4	63.704.882	43.601.336
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	51.873.410	66.644.388
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	41.996.648	37.422.968
Ertelenmiş gelirler	7	81.393.387	70.777.553
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	19	22.721.500	48.595.217
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar		177.780	167.470
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	8	9.752.777	169.921
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		271.620.384	267.378.853
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	4	22.391.630	48.499.473
Uzun vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		31.726	32.662
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		22.423.356	48.532.135
Toplam yükümlülükler		294.043.740	315.910.988
Ödenmiş sermaye	12	30.000.000	30.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		3.671	(3.378)
Geçmiş yıllar karları		283.208.027	234.062.050
Net dönem karı		87.067.497	49.145.977
Toplam özkaynaklar		400.279.195	313.204.649
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		694.322.935	629.115.637

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz– 30 Eylül 2018	25 Nisan – 30 Eylül 2017	1 Temmuz– 30 Eylül 2017
Kar veya zarar kısmı	Notlar				
Hasılat	13	101.776.069	54.196.996	148.963.145	148.903.145
Satışların maliyeti (-)	13	(88.763.027)	(42.926.411)	(142.859.713)	(142.830.612)
Brüt kar		13.013.042	11.270.585	6.103.432	6.072.533
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	14	(183.500)	-	-	-
Genel yönetim giderleri (-)	14	(3.770.921)	(1.104.340)	(1.697.110)	(969.123)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15	142.321.361	96.470.445	6.254.612	2.708.391
Esas faaliyetlerden diğer giderler	15	(44.328.726)	(30.487.610)	(1.508.416)	(1.331.528)
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı		107.051.256	76.149.080	9.152.518	6.480.273
Finansman gelirleri	16	6.830.961	4.047.559	23.486.642	15.439.209
Finansman giderleri (-)	16	(26.814.720)	(9.697.132)	(47.856.027)	(31.629.964)
Vergi öncesi dönem karı		87.067.497	70.499.507	(15.216.867)	(9.710.482)
Vergi geliri / (gideri)					
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)		-	-	71.121.228	70.105.644
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı		87.067.497	70.499.507	55.904.361	60.395.162
Durdurulan faaliyetler		-	-	998.618	2.414.527
Net dönem karı		87.067.497	70.499.507	56.902.979	62.809.689
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı					
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık payları		87.067.497	70.499.507	56.902.979	62.809.689
Diğer kapsamlı (gider)		7.049	-	(6.114.826)	(1.976.833)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		8.811		(3.533)	(11.398)
- Vergi etkisi	17	(1.762)	-	707	2.280
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar					
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim		-	-	(6.112.000)	(1.967.715)
Toplam kapsamlı gelir		87.074.546	70.499.507	50.788.153	60.832.856

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak - 30 Eylül 2018 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	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	Geçmiş yıllar karları	Net dönem kârı/(zararı)	Toplam
25 Nisan 2017 itibariyle bakiyeler		17.000.000	6.112.000	-	234.062.050	-	257.174.050
Sermaye artışı	12	13.000.000	-	-	-	-	13.000.000
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	(6.112.000)	(2.826)	-	56.902.979	50.788.153
30 Eylül 2017 itibariyle bakiyeler		30.000.000	-	(2.826)	234.062.050	56.902.979	320.962.203
1 Ocak 2018 itibarıyla bakiyeler		30.000.000	-	(3.378)	234.062.050	49.145.977	313.204.649
Transfer		-	-	-	49.145.977	(49.145.977)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	7.049	-	87.067.497	87.074.546
30 Eylül 2018 itibarıyla bakiyeler		30.000.000	-	3.671	283.208.027	87.067.497	400.279.195

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait****konsolide nakit akış tablosu****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Eylül 2018	25 Nisan – 30 Eylül 2017
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / zararı		87.067.497	55.904.361
Durdurulan faaliyetler dönem karı / zararı		-	998.618
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Vergi Geliri / Gideri ile ilgili düzeltmeler		-	(71.633.956)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10	2.202	146.653
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		6.113	9.403
Yatırım fonları gerçeğe uygun değer farkı		-	(640.159)
Türev araçlar gerçeğe uygun değer farkı		-	470.865
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler			
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	16	(2.316.914)	(547.443)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	23.915.048	6.627.284
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	6	(7.837.228)	-
Gider tahakkukları		1.245.681	-
Gelir tahakkukları		(3.360.513)	-
Bağlı ortaklık satış karı		-	(8.513.621)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(113.750.413)	(1.795.844)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(15.028.527)	(18.973.839)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(67.413.695)	(25.252.384)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		4.573.680	(584.094)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		90.607.261	142.774.965
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		8.186.106	(19.115.974)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		20.209.000	(84.864.248)
Bağlı ortaklıkların veya müşterek faaliyetlerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar)		65.192.805	(4.690.587)
Vergi iadeleri (ödemeleri)		1.762	-
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit (A)		106.328.392	(10.706.161)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Alınan faiz		2.316.914	547.443
İlişki taraflara diğer borçlardaki değişim		-	11.320.342
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları	10	(12.327)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılan harcamalar		(36.030.709)	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit (B)		(33.726.122)	11.867.785
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Ödenen faiz		(23.485.685)	(8.573.157)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		71.100.000	38.712.670
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki azalış		(27.119.398)	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(92.533.931)	(88.861.623)
Bloke mevduatlardaki değişim		(537.330)	40.673.572
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit (C)		(72.576.344)	(18.048.538)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/ (azalış) (A+B+C)		25.926	(16.886.914)
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	1.628.156	17.337.345
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	3	1.654.082	450.431

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 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 dönüşümü için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Eylül 2017 tarih ve 34/1144 sayılı kararı uyarınca onaylanmış olup, SPK ve Gümrük Ticaret Bakanlığı izinlerine istinaden Şirket ünvanı 28 Eylül 2017 tarihinde ticaret siciline tescil ettirilerek, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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 Yeni yol Sk. No:8/1 Şişli / İstanbul.

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

Grup'un 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarında çalışan personeller dâhil toplam personel sayısı 12 kişidir (31 Aralık 2017: 12).

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve toplam hisse adedi aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2018				31 Aralık 2017		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL
Hasan Peker	13.586.400	%45,29	13.586.400	19.980.000	%67	19.980.000
Ayşegül Peker	6.813.600	%22,71	6.813.600	10.020.000	%33	10.020.000
Halka Açık	9.600.000	%32,00	9.600.000	-	%-	-
	30.000.000	%100,00	30.000.000	30.000.000	%100	30.000.000

Şirket'in bağlı ortaklıklarına ilişkin detaylı bilgi aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar

Sermayedeki pay ve oy kullanma hakkı oranı (%)						
			30 Eylül 2018		31 Aralık 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

- (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.

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(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 Kasım 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 ("KKG") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") 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, 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

**1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Bağlı ortaklıklar

Konsolidasyon esasları

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

Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği 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

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

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 taraflara satıldığında, 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

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 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 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 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 uygulanan 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. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (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. 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. Şirket, kolaylaştırılmış yöntemi uygulayacak ve ticari alacaklar üzerindeki ömür boyu beklenen zararları muhasebeleştirecektir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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 bulunmamaktadır.

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 uygulanmaktadır. Değişiklikler Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (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 yükümlülüklerini 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 uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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 uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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 uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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 uygulanmaktadır.
- 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 uygulanmaktadır.

Söz konusu değişiklikler Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Ara dönem özet konsolide 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 konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018’de 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 bilanço’ya 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 ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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 Finansal Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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.

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

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

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. Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRYK 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 UMS 8'e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kar zararının (veya uygunsa, 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

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (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 UFRS 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

UFRS 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.

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UMSK Aralık 2017’de, “IFRS Yıllık İyileştirmeler, 2015-2017 Dönemi”ni yayınlamıştır.

- *UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar* — UFRS 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. UFRS 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.
- *UMS 12 Gelir Vergileri* — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- *UMS 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.

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

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

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (UMS 19 Değişiklikler)

UMSK Şubat 2018’de muhasebe uygulamalarını uyumlu hale getirmek ve karar verme sürecinde konuya ilişkin daha fazla bilgi sağlamak için UMS 19 Değişiklikler “Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme”yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleştirildikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 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 (devamı)

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

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

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

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

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

Gayrimenkul stok (konut/ofis) satışı

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 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 (devamı)

Geçici kabul protokolünün imzalanmadığı ya da fiili teslim veya tapu devri gerçekleşmediği durumlarda Grup kendi payına düşecek geliri ertelenmiş gelirler (Dipnot 7) 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 11 "Karşılıklar, Taahhütler, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler" altında açıklanmaktadır. Diğer operasyonel faaliyetler için alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine bağlı olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Faiz gelirleri

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

Stoklar

Grup'un stokları, gayrimenkul stokları olarak sınıflandırılan üzerinde satılmak üzere proje geliştirecek ya da geliştirilmekte olan arsalar ve yapılarıdır.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 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 (devamı)

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 amortismanı 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

**1 Ocak – 30 Eylül 2018 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 (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

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

Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

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

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

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 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 (devamı)

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

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.

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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 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 (devamı)

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.

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 muhasebeleştirilir:

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

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

	TL/ABD Doları	TL/Avro	TL/İngiliz Sterlini
30 Eylül 2018	5,9902	6,9505	7,8079
31 Aralık 2017	3,7719	4,5155	5,0803

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**1 Ocak – 30 Eylül 2018 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 (devamı)

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 sınıflandırılanacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler altında kaydedilmiştir. 25 Eylül 2017 itibarıyla Grup, Almanya ve İngiltere'deki bağlı ortaklıklarını satmıştır.

Pay başına kazanç

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 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 (devamı)

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.

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 konsolide finansal tablolarda önceki dönemden taşınan net ertelenmiş vergi yükümlülükleri tutarını iptal etmiş ve ertelenmiş vergi geliri muhasebeleştirmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**1 Ocak – 30 Eylül 2018 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 (devamı)

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 değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 5.001,76 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2017: 4.732,48 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 hesaplamaktadır. 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 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla geçerli olan 5.001,76 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**1 Ocak – 30 Eylül 2018 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 (devamı)

Ödenmiş sermaye ve temettüler

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

İlişkili taraflar

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 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 Peker Holding A.Ş.'den kısmı bölünme sırasında ilk muhasebeleştirme yapıldığında gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. 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 oluşturulan gelirler piyasa koşullarını yansıtan iskonto oranları indirgenerek belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

Binalar	20-50 yıl
---------	-----------

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kasa	8.449	5.681
Bankalar		
- Vadesiz mevduatlar	1.635.903	959.814
- Bloke vadesiz mevduat	1.082.643	1.157.157
Kredi kartı alacakları	9.730	50.817
	2.736.725	2.173.469
- Bloke mevduat	(1.082.643)	(545.313)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.654.082	1.628.156

Bloke mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Bloke mevduat		
- Vadeli bloke mevduatlar	978.556	-
- Vadesiz bloke mevduatlar	104.087	545.313
	1.082.643	545.313

Vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	Orijinal Para birimi	Ortalama etkin yıllık faiz oranı aralığı	TL karşılığı
30 Eylül 2018	Türk Lirası	%22,75	683.448
	Amerikan Doları	%3	295.108
31 Aralık 2017	Türk Lirası	%11,30	580.000
	Amerikan doları	%0,50	577.157

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.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Grup'un 1.082.643 TL tutarında blokeli mevduatı mevcuttur (31 Aralık 2017: 545.313TL). Bloke mevduatların detayı aşağıda belirtilmiştir;

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Grup'un Odea Bank hesaplarında toplam 1.082.643 TL tutarında bloke mevduatları bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 545.313 TL). İlgili bloke mevduatlar, Nef ve Peker Holding Anonim Şirket'i arasında 25 Şubat 2014'te imzalanan ve 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Grup'a devrolan Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi çerçevesinde inşa edilmekte olan Ataköy projenin 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.

30 Eylül 2018 itibarıyla vadeli mevduatlar üzerinde 978.556 TL rehin bulunmaktadır. (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır.)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Kısa ve uzun vadeli finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli borçlanmalar		
-Banka kredileri	63.704.882	43.601.336
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	63.704.882	43.601.336
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	51.873.410	66.644.388
Uzun vadeli borçlanmalar		
-Banka kredileri	22.391.630	48.499.473
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	22.391.630	48.499.473
Toplam kısa ve uzun vadeli borçlanmalar	137.969.922	158.745.197

a) Banka kredileri

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli banka kredilerinin orijinal para birimi ve ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2018				
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Sabit	%15,36 - %37,00	63.704.882	63.704.882
Toplam kısa vadeli banka kredileri				63.704.882
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı				
TL	Sabit	%17,50	25.240.681	25.240.681
TL	Değişken	TRLIBOR+%5,90	26.632.729	26.632.729
Toplam uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı				51.873.410
Uzun vadeli banka kredileri				
TL	Sabit	%17,50	17.525.982	17.525.982
TL	Değişken	TRLIBOR+%5,90	4.865.648	4.865.648
Toplam uzun vadeli banka kredileri				22.391.630

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (devamı)

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	EURLIBOR+%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

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 11'de yer almaktadır.

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
1-2 yıl içerisinde	14.175.211	41.330.060
2-3 yıl içerisinde	8.216.418	7.169.413
	22.391.629	48.499.473

Finansal Borçlar Hareket Tablosu	1 Ocak – 30 Eylül 2018	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Açılış	158.745.197	326.442.109
Dönem kredi kullanımı	71.100.000	51.112.671
2018 kredi ödemeleri	(92.533.931)	(143.143.853)
Etkin faiz oranı etkisi	887.949	(2.390.610)
Bağlı ortaklık çıkışlarının etkisi	-	(90.512.760)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	(229.293)	17.237.640
Kapanış	137.969.922	158.745.197

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 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	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar	61.593.083	4.626.745
Alınan çek ve senetler	329.461	773.240
	61.922.544	5.399.985

Grup'un ticari alacaklarının finansal risk niteliği ve düzeyi Not 21'de sunulmuştur.

b) Ticari borçlar:

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

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ticari borçlar (*)	38.176.648	37.422.968
Verilen çek ve senetler	3.820.000	-
	41.996.648	37.422.968

(*) 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 satın almadan kalan bakiye borç tutarından kaynaklanmaktadır.

6. Stoklar

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

a) Kısa vadeli stoklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ataköy projesi (*)	146.200.492	236.807.753
Ataköy projesi ticari alanlar (**)	74.898.337	74.898.337
Ataköy projesi değer düşüklüğü karşılığı	(5.955.632)	(13.792.860)
	215.143.197	297.913.230

(*) Grup' a ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket arasında akdedilen sözleşme ile Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (ASKGP) projesi yapılmaktadır. Satış hasılatı, arsa sahibi Peker GYO ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1.438 adet konut ve 125 adet işyeri bulunmaktadır. Nef tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere (1219 adet konut ve 81 adet işyeri) ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (219 adet konut ve 44 adet işyeri) ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır.

(**) 28 Aralık 2017 tarihinde Grup ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Grup tarafından Ataköy projesinde yer alan 23 adet ticari alan toplam 74.898.337 TL bedelle satın alınmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. Stoklar (devamı)

Stok değer düşüklüğü karşılığının hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2018
Dönem başı	13.792.860
Dönem içinde (ayrılan)/iptal edilen karşılıklar, net	(7.837.228)
Toplam	5.955.632

b) Uzun vadeli stoklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Sultan makamı (*)	20.507.295	21.587.537
	20.507.295	21.587.537

(*) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 9 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Grup bu 9 bağımsız bölümün 1 tanesinde tek malik olup, kalan 8 bağımsız bölümde muhtelif oranlarda hisse sahibidir. Söz konusu bağımsız bölümlerin satışlarının kısa vadede gerçekleşmeyebileceği değerlendirildiğinden uzun vadeli stoklar olarak sınıflanmıştır.

7. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Gelecek aylara ait giderler	260.819	114.836
	260.819	114.836

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alınan avanslar (*)	81.393.387	70.777.553
Gelecek aylara ait gelirler	-	-
	81.393.387	70.777.553

(*) 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 yılında tamamlanacağı öngörüldüğü için kısa vadeli olarak sunulmuştur.

Uzun vadeli verilen avanslar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Verilen avanslar		
- Heinsberg (*)	-	5.016.721
	-	5.016.721

(*) Grup'un, 31 Aralık 2017 Almanya'nın Heinsberg şehrinde 48 daire ve 4.038 m² kiralanabilir alana sahip 8 katlı bir bina alımı için vermiş olduğu avanstır. 2018 yılı içerisinde alım tamamlandığı için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. Diğer varlık ve yükümlülükler

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	621.281	330.711
Verilen iş avansları	-	-
Personele verilen avanslar	1.250	27.416
Diğer	4.960	186.163
	627.491	544.290

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi ve harçlar	9.752.777	169.921
	9.752.777	169.921

9. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla elde tuttuğu yatırım amaçlı arsalar aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Çamlıca Arsa (*)	25.717.975	13.239.180
Sultan makamı konutları (**)	16.890.000	16.890.000
Gravesend (***)	13.413.621	-
Heinsberg (****)	11.218.535	-
	67.240.131	30.129.180

- (*) Çamlıca – Arsa, İstanbul Üsküdar ilçesinde bulunan arsadır. 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.
- (***) İngiltere'nin Gravesend Kentinde, M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG adresinde, 4,752 mt2 bina, 3.500 mt2 toplam arsa alanı satın almıştır.
- (****) Almanya Heinsberg bölgesinde bulunan, 48 konuttan oluşan binanın alımı 2018 yılında tamamlanmış olup bina ve daire yenileme çalışmalarının 2018 yılı içinde tamamlanması ve bağımsız bölümlerin kiralanması planlanmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Demirbaşlar		Toplam
31 Aralık 2017 itibarıyla maliyet	4.177		4.177
Girişler	12.327		12.327
30 Eylül 2018 itibarıyla maliyet	16.504		16.504
31 Aralık 2017 itibarıyla birikmiş amortisman	3.848		3.848
Dönem amortismanı	2.202		2.202
30 Eylül 2018 itibarıyla birikmiş amortisman	6.050		6.050
30 Eylül 2018 itibarıyla net defter değeri	10.454		10.454

	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	(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	-	(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

31 Aralık – 30 Eylül 2018 dönemi içinde maddi duran varlıklara ilişkin aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde herhangi bir rehin veya ipotek yoktur (31 Aralık 2017: Yoktur).

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Grup'un cari dönemde finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu maddi duran varlık yoktur (31 Aralık 2017: Yoktur).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Karşılıklar, taahhütler, koşullu varlık ve yükümlülüklerAlınan teminat mektupları

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla alınmış olan teminatların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Konut/ofis satışları için müşterilerden alınan teminat senetleri (*)		
-Ataköy Proje üzerinden geliştirilen Nef 22 projesi	122.132.097	112.172.208
	122.132.097	112.172.208

(*) Satış vaadi sözleşmeleri çerçevesinde müşterilerden alınan ve henüz nakden tahsil edilmemiş, teslimatları yapılmamış konut/mağaza satış işlemelerine dair teminat senetlerinden oluşmaktadır ve bu alacak senetleri teminat olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in bu kapsamda almış olduğu bu teminat senetlerinin 40.029.634 TL'lik kısmını kredi teminatı için Odeabank'a rehin vermiştir. (31 Aralık 2017: 43.779.634 TL)

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve İpotekler ("TRİ") aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	454.322.643	458.885.313
-TL	454.027.535	458.799.704
-ABD Doları	295.108	85.609
-Avro	-	-
-İngiliz Sterlini	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	454.322.643	458.885.313

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Bankalara verilen ipotekler ve nakit rehinler	454.322.643	458.885.313
	454.322.643	458.885.313

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları bulunmamaktadır.

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İpotekler		
Arsalar üstündeki ipotek (*)	417.040.000	422.140.000
Konut stokları üzerindeki ipotek (**)	36.200.000	36.200.000
Blokaj		
Teminat niteliğinde nakit blokaj (Dipnot 3)	1.082.643	545.313
	454.322.643	458.885.313

- (*) Grup'un kullanmış olduğu krediler kapsamında, Ataköy Projesi 353 adet bağımsız bölüm üzerinde Odea Bank'a, 15 adet bağımsız bölüm üzerinde Finansbank'a ve 31 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.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Grup'un taraf olduğu dava sayısı 13'tür. Bunların 10 Adet'i bağlı ortaklıklardan Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'nin taraf olduğu davalardır. Grup'un mali durumuna önemli derecede etki edebilecek mahiyette dava bulunmamaktadır.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in taraf olduğu dava sayısı 3 olup, mali durumuna önemli derecede etki edebilecek mahiyette dava bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Özkaynaklar

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve hisse adedi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Hisse (%)	Tutar - TL	Hisse (%)	Tutar - TL
Hasan Peker	%45,29	13.586.400	%67	19.980.000
Ayşegül Peker	%22,71	6.813.600	%33	10.020.000
Halka Açık	%32	9.600.000	-	-
Nominal ödenmiş sermaye		30.000.000		30.000.000
Hisse adedi		30.000.000		30.000.000
Behir hisse değeri		1		1

28 Nisan 2017 tarihinde alınan olağanüstü genel kurul kararı ile Şirket sermayesini 30.000.000 TL'ye yükseltmiştir. 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	30 Eylül 2018
Hasan Peker	A	Nama	666.000	666.000
Ayşegül Peker	A	Nama	334.000	334.000
Hasan Peker	B	Hamiline	12.920.400	12.920.400
Ayşegül Peker	B	Hamiline	6.479.600	6.479.600
Halka Açık	B	Hamiline	9.600.000	9.600.000
			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. Şirket 30 Eylül 2018 halka açık; 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla halka açık bir şirket değildir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. 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.

31 Aralık 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.

13. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	25 Nisan - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Yurtiçi satışlar (*)	101.361.685	54.058.612	148.843.145	148.843.145
Diğer gelirler	414.384	138.384	120.000	60.000
	101.776.069	54.196.996	148.963.145	148.903.145

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

Satışların maliyetleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	25 Nisan - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Satılan ticari mallar maliyeti	88.663.664	42.891.297	142.774.965	142.774.965
Diğer	99.363	35.114	84.748	55.647
	88.763.027	42.926.411	142.859.713	142.830.612

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. Faaliyet giderleri

	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	25 Nisan - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Genel yönetim giderleri	3.770.921	1.104.340	1.697.110	969.123
Pazarlama satış dağıtım giderleri	183.500	-	-	-
	3.954.421	1.104.340	1.697.110	969.123

a) Genel yönetim giderleri

	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	25 Nisan - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Personel giderleri	1.416.694	506.960	699.002	453.041
Danışmanlık giderleri	821.495	251.194	228.908	66.870
Kira giderleri	528.870	202.818	304.049	183.127
Vergi, resim ve harçlar	313.726	1.372	28.219	1.410
Sigorta giderleri	137.757	9.714	21.314	16.666
Ağırlama giderleri	169.333	56.440	-	-
Seyahat giderleri	27.349	430	169.566	17.321
Enerji giderleri	14.639	5.272	10.032	5.851
Amortisman giderleri ve itfa payları	2.202	846	452	263
Taşıma giderleri	645	-	179	94
Haberleşme giderleri	--	-	1.553	843
Diğer	338.211	69.294	233.836	223.637
	3.770.921	1.104.340	1.697.110	969.123

15. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

1 Ocak - 30 Eylül 2018 ve 25 Nisan – 30 Eylül 2017 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	25 Nisan - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Kur farkı gelirleri	140.958.692	95.107.776	6.064.370	2.596.784
Diğer	1.362.669	1.362.669	190.242	111.607
	142.321.361	96.470.445	6.254.612	2.708.391

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler (devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2018 ve 25 Nisan – 30 Eylül 2017 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	25 Nisan - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Kambiyo zararı	44.090.205	30.250.119	1.508.416	1.331.528
Diğer	238.521	237.491	-	-
	44.328.726	30.487.610	1.508.416	1.331.528

16. Finansal gelirler ve giderler

Finansal gelirler	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	25 Nisan - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Kur farkı gelirleri	4.514.047	3.772.409	22.174.860	15.229.224
Faiz gelirleri	2.316.914	275.150	547.443	209.985
Yatırım fonları gerçeğe uygun değer farkı	-	-	640.159	-
Forward işlemleri gerçeğe uygun değer kaydı	-	-	124.180	-
	6.830.961	4.047.559	23.486.642	15.439.209

Finansal giderler	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	25 Nisan - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Faiz giderleri	23.915.048	7.764.018	6.627.284	1.134.655
Kur farkı giderleri	2.865.011	1.910.007	41.218.007	30.484.573
Banka komisyon giderleri	34.661	23.107	10.736	10.736
	26.814.720	9.697.132	47.856.027	31.629.964

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Faaliyetlere ilişkin cari dönem kurumlar vergisi	-	-
Peşin ödenmiş vergiler	51.329	182.589
Dönem karı vergi yükümlülüğü		
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	51.329	182.589

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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.

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.

1 Ocak ve 30 Eylül 2018 hesap döneminde uygulanan efektif kurumlar vergisi oranı %22'dir. Şirket'in 21 Eylül 2017 tarihinde SPK tarafından GYO olarak onaylanması nedeniyle, 30 Eylül 2018 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 muhasebeleştirmektedir. 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %22'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.

Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri):

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ertelenmiş vergi varlığı	1.506.351	1.508.113
Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net	1.506.351	1.508.113

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
	Ertelenmiş	Ertelenmiş
	vergi varlıkları/	vergi varlıkları/
	(yükümlülükleri)	(yükümlülükleri)
Gayrimenkul stoklarına ilişkin farklar	1.207.530	1.207.530
Yararlanılacak vergi zararları (*)	290.305	290.305
Diğer	8.516	10.278
Ertelenmiş vergi varlıkları	1.506.351	1.508.113

(*) Yararlanılabilecek vergi zararlarının vergi etkisi, Peker Proje'nin 31 Aralık - 30 Eylül 2018 döneminde ticari yasal zararlardan muhasebeleştirilen ertelenmiş vergidir. İlgili zararlar 2019 ve 2020 yılına kadar kullanılabilir.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıllara ait hesap dönemlerine ilişkin ertelenmiş vergi varlık / (yükümlülük) hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2018
1 Ocak itibarıyla	1.508.113
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	(1.762)
30 Eylül itibarıyla	1.506.351

18. Pay başına kazanç

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

	1 Ocak –	25 Nisan 2017 –
	30 Eylül 2018	30 Eylül 2017
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	87.067.497	55.904.361
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	30.000.000	30.000.000
1 TL nominal değerli hisse başına kazanç (Tam TL)	2,9022	1,8634

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. İlişkili taraf açıklamaları

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
UK Imperial Investment Limited (*) (1)	3.360.513	21.066.419
	3.360.513	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.

İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
UK Imperial Investment Limited (*) (1)	319.936.137	242.552.194
	319.936.137	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	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Peker Holding A.Ş. (*) (1)	22.721.500	41.973.757
Ayşegül Peker (**) (2)	-	6.621.460
	22.721.500	48.595.217

(*) Şirket ortağının sahip olduğu şirket

(**) Şirket ortakları

- (1) Şirket, 2017 yılında Peker Holding'den %16 faiz oranıyla toplam 19.488.000 TL finansman amaçlı borç almış ve 2018 yılında ödemiştir. Ayrıca, Peker Proje'nin, Peker Holding'ten aldığı borç tutarı da 22.721.500 TL'dir.
- (2) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar, Grup'un ortaklarından satın aldığı bağlı ortaklık hisselerinden kaynaklanmaktadır, 2018 yılında tamamı kapanmıştır.

1 Ocak - 30 Eylül 2018			
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Satışlar	Kira geliri
H.P. Düsseldorf GMBH	218.811	-	-
Hasan Peker	-	-	315.384
	218.811	-	315.384

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst yönetime sağlanan faydalar

Grup'un üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemi için, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2018	25 Nisan - 30 Eylül 2017
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	453.645	428.053
	453.645	428.053

20. 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

20. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Eylül 2018	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	2.736.725	-	-	2.736.725	2.736.725	3
Ticari alacaklar	61.922.544	-	-	61.922.544	61.922.544	5
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	323.296.650	-	-	323.296.650	323.296.650	19
Diğer alacaklar	1.019.420	-	-	1.019.420	1.019.420	
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	137.969.922	137.969.922	137.969.922	137.969.922	4
Ticari borçlar	-	41.996.648	41.996.648	41.996.648	41.996.648	5
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	22.721.500	22.721.500	22.721.500	22.721.500	19

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	19
Diğer alacaklar	926.216	-	-	926.216	926.216	
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	158.745.197	158.745.197	158.745.197	158.745.197	4
Ticari borçlar	-	37.422.968	37.422.968	37.422.968	37.422.968	5
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	48.595.217	48.595.217	48.595.217	48.595.217	19

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 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ölçümü ile muhasebeleştirdiği finansal varlık ve yükümlülüğü yoktur.(31 Aralık 2017: Yoktur):

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

20. 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 gerçekleşebilir 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

31 Aralık 2017 tarihi 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
			<i>Satış vaadi yapılmamış bağımsız bölümlerin tahmini ortalama satış fiyatı: İskonto oranı</i>	<i>TL 15.290/ m² %20</i>
Ataköy Arsa	623.743.040	Gelir İndirgeme Yöntemi		
Sultan makamı - Konut	38.477.537	Emsal karşılaştırma	-	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

20. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

Gelir indirgeme yöntemi

Gelir indirgeme yöntemi altında bir varlığın gerçeğe uygun değeri, varlığın ürettiği normalleştirilmiş net esas faaliyet gelirin 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 m ² 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

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. 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.

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2018	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	137.969.922	149.064.934	20.790.973	99.751.528	28.522.433	-
Ticari borçlar	41.996.648	41.996.648		41.996.648	-	-
Diğer borçlar	22.721.500	22.721.500		22.721.500		
	202.688.070	213.783.082	20.790.973	164.469.676	28.522.433	-

31 Aralık 2017	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
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	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Faiz oranı riski

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

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

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	-	1.157.157
Finansal borçlar	106.471.545	60.730.239
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	31.498.377	98.014.958

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

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
6 ay	31.498.377	98.014.958
	31.498.377	98.014.958

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

TRLibor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar/(zarar) etkisi
1 Ocak – 30 Eylül 2018	100 baz puan (100) baz puan	(39.092) 39.092

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

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

21. 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.

30 Eylül 2018	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski					
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı	323.296.650	61.922.544	-	1.019.949	1.635.903
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	323.296.650	61.922.544	-	1.019.949	1.635.903
- 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	-	-	-	-	-
31 Aralık 2017					
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	-	-	-	-	-

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

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. 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:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar	326.150.251	264.422.602
Yükümlülükler	(49.062.574)	(79.174.551)
Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net	277.087.677	185.248.051

Aşağıdaki tablolarda 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 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:

30 Eylül 2018	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar	76.494	266.053	93.267	2.853.602
Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-
Diğer Alacaklar	-	-	430.399	3.360.512
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	40.975.952	319.936.137
Toplam varlıklar	76.494	266.053	41.499.618	326.150.251
Kısa vadeli yükümlülükler	-	-	-	-
Finansal borçlanmalar	-	-	-	-
Ticari borçlar	-	-	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler				
Ertelenmiş gelirler	(252.366)	(7.897.650)	-	(49.062.574)
Toplam yükümlülükler	(252.366)	(7.897.650)	-	(49.062.574)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(175.872)	(7.631.597)	41.499.618	277.087.677
31 Aralık 2017	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	29.020	175.735	1.987	803.989
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)
Ticari borçlar	-	-	-	-
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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. 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.

30 Eylül 2018	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	(122.240)
Avro	%10/(%10)	(4.571.479)
İngiliz sterlini	%10/(%10)	32.402.487

31 Aralık 2017	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	(2.439.908)
Avro	%10/(%10)	(5.460.914)
İngiliz sterlini	%10/(%10)	26.362.871

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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla net finansal borçlar / toplam özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Toplam finansal borçlar	137.969.922	158.745.197
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(2.736.725)	(2.173.469)
Net finansal borç	135.233.197	156.571.728
Toplam özkaynak	400.279.195	313.204.649
Net finansal borç/toplam özkaynak oranı	34%	%50

22. Raporlama döneminden sonraki olaylar

2 Kasım 2018 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu, çıkarılmış sermayesi 30.000.000 TL olan şirketin, çıkarılmış sermayesinin beheri 1 TL nominal değerde 150.000.000 adet pay karşılığı 150.000.000 TL tutarında artırılarak 180.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve artırılan sermayenin tamamının geçmiş yıllar karından karşılanmasına ve hissedarlara sermaye payları nispetinde bedelsiz olarak dağıtılmasına karar vermiştir.