# Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar ve dipnotlar ile bağımsız denetçi raporu

**İçindekiler**


| | Sayfa |
|---|---|
| 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 - 47 |

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla**
**konsolide finansal durum tablosu**
**(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

| | | **Cari dönem** | Geçmiş dönem |
|---|---|---|---|
| | | **Bağımsız denetimden geçmiş** | Bağımsız denetimden geçmiş |
| | **Not** | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
| **Varlıklar** | | | |
| **Dönen varlıklar** | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | **2.233.101** | 2.068.262 |
| Ticari alacaklar | | **542.977** | 9.144.998 |
| - *İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar* | *6* | **542.977** | 9.144.998 |
| Diğer alacaklar | | **238.601** | 157.398 |
| - *İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar* | | **238.601** | 157.398 |
| Stoklar | 7 | **101.429.318** | 135.872.032 |
| Peşin ödenmiş giderler | 8 | **90.765** | 80.784 |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar | 18 | **7.569** | 157.138 |
| Diğer dönen varlıklar | 9 | **3.494.024** | 2.003 |
| **Toplam dönen varlıklar** | | **108.036.355** | 147.482.615 |
| **Duran varlıklar** | | | |
| Ticari Alacaklar | | **228.399.209** | 215.098.456 |
| - *İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar* | 20 | **228.399.209** | 201.559.689 |
| - *İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar* | | **-** | 13.538.767 |
| Diğer alacaklar | | **529** | 529 |
| - *İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar* | | **529** | 529 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 10 | **171.705.864** | 179.770.884 |
| Maddi duran varlıklar | 11 | **2.951** | 6.333 |
| **Toplam duran varlıklar** | | **400.108.553** | 394.876.202 |
| **Toplam varlıklar** | | **508.144.908** | 542.358.817 |

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

| | | **Cari dönem** | Geçmiş dönem |
|---|---|---|---|
| | | **Bağımsız denetimden geçmiş** | Bağımsız denetimden geçmiş |
| | **Not** | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
| **Kaynaklar** | | | |
| **Kısa vadeli yükümlülükler** | | | |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 5 | **71.599.995** | 77.422.475 |
| Ticari Borçlar | 6,20 | **17.219.543** | 77.322.283 |
| *- İlişkili taraflara ticari borçlar* | 20 | **7.836.296** | 58.670.338 |
| *- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar* | *6* | **9.383.247** | 18.651.945 |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler | *8* | **7.372.781** | 29.476.609 |
| Diğer borçlar | | **20.955.340** | 35.603.335 |
| *- İlişkili taraflara diğer borçlar* | *20* | **20.877.730** | 35.235.571 |
| *- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar -* | | **77.610** | 367.764 |
| Cari dönem vergi yükümlülüğü | *18* | **1.671.353** | - |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar | | **118.224** | 89.822 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 9 | **3.903** | 738.383 |
| **Toplam kısa vadeli yükümlülükler** | | **118.941.139** | 220.652.907 |
| **Uzun vadeli yükümlülükler** | | | |
| Uzun vadeli karşılıklar | | **198.020** | 200.197 |
| *- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar* | | **198.020** | 200.197 |
| **Toplam uzun vadeli yükümlülükler** | | **198.020** | 200.197 |
| **Toplam yükümlülükler** | | **119.139.159** | 220.853.104 |
| Ödenmiş sermaye | 13 | **253.000.000** | 73.100.000 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | | **100.648** | 29.597 |
| *- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)* | | **100.648** | 29.597 |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | | **9.963.926** | 6.000.000 |
| Geçmiş yıllar karları | | **58.512.190** | 243.472.492 |
| Net dönem karı / /zararı) | | **67.428.985** | (1.096.376) |
| **Toplam özkaynaklar** | | **389.005.749** | 321.505.713 |
| **Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar** | | **508.144.908** | 542.358.817 |

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait**
**konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**
**(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

| | | **Cari dönem** | Geçmiş dönem |
|---|---|---|---|
| | | **Bağımsız denetimden geçmiş** | Bağımsız denetimden geçmiş |
| **Kar veya zarar kısmı** | **Notlar** | **1 Ocak – 31 Aralık 2020** | 1 Ocak – 31 Aralık 2019 |
| Hasılat | 14 | **110.235.739** | 85.225.613 |
| Satışların maliyeti (-) | 14 | **(90.507.777)** | (85.264.104) |
| **Brüt kar / (zarar)** | | **19.727.962** | (38.491) |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-) | | **-** | (1.850) |
| Genel yönetim giderleri (-) | 15 | **(6.974.713)** | (7.296.392) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 16 | **93.202.032** | 74.006.790 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler | 16 | **(27.195.927)** | (38.034.932) |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | | **-** | 674.853 |
| **Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı/ (zararı)** | | **78.759.354** | 29.309.978 |
| Finansman gelirleri | 17 | **1.183.734** | 1.869.421 |
| Finansman giderleri (-) | 17 | **(10.842.750)** | (30.363.166) |
| **Vergi öncesi dönem karı / (zararı)** | | **69.100.338** | 816.233 |
| **Vergi geliri / (gideri)** | | **(1.671.353)** | (1.912.609) |
| - Cari dönem vergi gideri | 18 | **(1.671.353)** | - |
| - Ertelenmiş vergi geliri / (gideri) | | **-** | (1.912.609) |
| **Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı / (zararı)** | | **67.428.985** | (1.096.376) |
| **Pay başına kazanç / (kayıp)** | 19 | **0,27** | (0,004) |
| **Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı** | | | |
| **Diğer kapsamlı gelir / (gider)** | | **71.051** | 23.429 |
| **Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar** | | | |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları | | **71.051** | 23.429 |
| **Toplam kapsamlı gelir** | | **67.500.036** | (1.072.947) |

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait**
**konsolide özkaynaklar değişim tablosu**
**(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

| | Not | Ödenmiş sermaye | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler) Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları) | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Geçmiş yıllar karları | Net dönem kârı / (zararı) | Toplam |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Ocak 2019 | | 73.100.000 | 6.168 | 6.000.000 | 234.108.027 | 9.364.465 | 322.578.660 |
| Transfer | | - | - | - | 9.364.465 | (9.364.465) | - |
| Toplam kapsamlı gelir / (gider) | | - | 23.429 | - | - | (1.096.376) | (1.072.947) |
| 31 Aralık 2019 ibariyle bakiyeler | | 73.100.000 | 29.597 | 6.000.000 | 243.472.492 | (1.096.376) | 321.505.713 |
| 1 Ocak 2020 | | **73.100.000** | **29.597** | **6.000.000** | **243.472.492** | **(1.096.376)** | **321.505.713** |
| Sermaye arttırımı | | **179.900.000** | | **3.963.926** | **(183.863.926)** | **-** | **-** |
| Transfer | | **-** | **-** | **-** | **(1.096.376)** | **1.096.376** | **-** |
| Toplam kapsamlı gelir | | **-** | **71.051** | **-** | **-** | **67.428.985** | **67.500.036** |
| **31 Aralık 2020 itibarıyla bakiyeler** | | **253.000.000** | **100.648** | **9.963.926** | **58.512.190** | **67.428.985** | **389.005.749** |

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait**
**konsolide nakit akış tablosu**
**(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

| | Notlar | Cari dönem Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2020 | Geçmiş dönem Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|---|
| **A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları** | | | |
| Sürdürülen faaliyetler dönem karı / zararı | | **67.428.985** | (1.096.376) |
| **Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler** | | | |
| Vergi geliri / gideri ile ilgili düzeltmeler | 18 | **1.671.353** | 1.912.609 |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 10,11 | **830.045** | 1.073.688 |
| Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler | 16 | **81.758** | (178.388) |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | | | |
| - *Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler* | *17* | ***(58.807)*** | (1.034.547) |
| - *Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler* | *17* | ***10.283.601*** | 29.887.346 |
| Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler | 7 | **15.026.773** | (2.997.845) |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler | | **(79.117.416)** | (25.513.799) |
| Gelir tahakkukları | | **-** | (305.493) |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | **97.276** | 180.801 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler | | **(13.628.882)** | - |
| **İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı** | | **2.614.686** | 1.927.996 |
| Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler | | **74.336.926** | 60.373.007 |
| Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler | | **(60.034.773)** | 36.556.214 |
| Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler | | **19.415.941** | 54.228.833 |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler | | **(3.433.636)** | 1.832.618 |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler | | **(37.486.303)** | 25.903.635 |
| Ödenen vergi | | **-** | 157.138 |
| **İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit (A)** | | **(4.587.159)** | 180.979.441 |
| **B. Yatırım faaliyetlerindenden kaynaklanan nakit akışları** | | | |
| Alınan faiz | | **58.807** | 1.034.547 |
| Yatırım amaçlı gayrımenkul satışı | 10 | **31.902.720** | - |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılan alımlar | 10 | **(11.035.482)** | (109.784.389) |
| **Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit (B)** | | **20.926.045** | (108.749.842) |
| **C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları** | | | |
| Ödenen faiz | | **(10.606.076)** | (31.139.934) |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri | 5 | **76.100.000** | 78.000.000 |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | 5 | **(81.600.005)** | (122.389.916) |
| Bloke mevduatlardaki değişim | 4 | **171.569** | 531.953 |
| **Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit (C)** | | **(15.934.512)** | (74.997.897) |
| **Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/ (azalış) (A+B+C)** | | 404.374 | (2.768.298) |
| **D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri** | 4 | 1.889.793 | 4.658.091 |
| **Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)** | 4 | **2.294.167** | 1.889.793 |

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## 1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu

Peker Investment Gayrimenkul Anonim Şirketi 25 Nisan 2017 tarihi itibariyle Peker Holding Anonim Şirket'inden kısmı bölünme yolu ile ayrılarak kurulmuştur. Şirket 25 Nisan 2017 tarihi itibariyle 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 A.Ş. ("Şirket") ve Bağlı ortaklıkları ("Grup") olarak anılacaktır.

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

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

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

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 12 kişidir (31 Aralık 2019:12).

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve toplam hisse adedi aşağıdaki gibidir:

| | **31 Aralık 2020** | | | 31 Aralık 2019 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Hisse adedi** | **Ortaklık oranı** | **Tutar - TL** | Hisse adedi | Ortaklık oranı | Tutar - TL |
| Hasan Peker | **34.788.760** | **%13,75** | **106.788.759** | 20.020.628 | %27,39 | 20.020.628 |
| Ayşegül Peker | **17.461.358** | **%6,9** | **57.461.358** | 16.602.472 | %22,71 | 16.602.472 |
| Halka Açık | **200.749.882** | **%79,35** | **88.749.883** | 36.476.900 | %49,90 | 36.476.900 |
| | **253.000.000** | **%100,00** | **253.000.000** | 73.100.000 | %100,00 | 73.100.000 |

Şirket'in bağlı ortaklıklarına ilişkin detaylı bilgi aşağıdaki gibidir:

*Bağlı ortaklıklar*

| | | | Sermayedeki pay ve oy kullanma hakkı oranı (%) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **31 Aralık 2020** | | 31 Aralık 2019 | |
| | Faaliyet konusu | Kuruluş ve faaliyet yeri | Doğrudan | **Toplam** | Doğrudan | **Toplam** |
| Peker GYO Global GMBH (*) | Gayrimenkul proje geliştirme | Dusseldorf - Almanya | **100** | **100** | - | - |

(*) Grup, gayrimenkul yatırımlarını yurtdışında kurulu iştirakler vasıtasıyla planlama ve gerçekleştirme ve yurtdışındaki daha düşük maliyetli ve uzun vadeli finansman imkanlarından faydalanma imkanı sağlaması için Almanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak Almanya/Düsseldorf merkezli Peker GYO Global GMBH şirketini kurmuştur. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla herhangi bir faaliyeti bulunmamaktadır. Şirket, Peker GYO Global GMBH için 1.000.000 Avro sermaye taahhütü vermiştir.

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

İşletmenin sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Konsolide finansal tabloların onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 1 Mart 2021 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve düzenleyici kuruluşların finansal tablolara ilişkin düzeltme yapma yetkisi bulunmaktadır.

### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

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

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

Ölçüm esasları

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

Geçerli ve sunum para birimi

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

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

Almanya'da faaliyet gösteren bağlı ortaklığın finansal varlık ve yükümlülükleri bilanço tarihindeki döviz kuru, gelir ve giderler ortalama döviz kuru kullanılarak TL'ye çevrilecektir. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları diğer kapsamlı gelir tablosunda ve özkaynak içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilecektir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Bağlı ortaklığın faaliyeti bulunmamaktadır.

## 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.

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

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

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

### 2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

**Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

31 Aralık 2020 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibariyle 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 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

**İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)**

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri' standardında yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, işletme tanımına ilişkin soru işaretlerinin giderilmesinde şirketlere yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- *İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;*
- *Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;*
- *İşletmelerin edinilen bir sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı olacak uygulama rehberi eklenmesi;*
- *İşletme ve çıktı tanımlarının sınırlandırılması; ve*
- *İsteğe bağlı olarak uygulanacak bir gerçeğe uygun değer testinin (yoğunluk testi) getirilmesi.*

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

**Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 Değişiklikleri)-**

1 Ocak 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak riskten korunma muhasebesinin devam ettirilmesini temin etmek amacıyla bazı kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu kolaylaştırıcı uygulamalar genel olarak korunan nakit akışlarının veya korunulan riskin dayandığı veya korunma aracına ilişkin nakit akışlarının dayandığı gösterge faiz oranının, gösterge faiz oranı reformu sonucunda değişmediğinin varsayılmasını içermektedir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7 deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin, Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

### 2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

**i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

**Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)**

Haziran 2019'da KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmaktır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin, Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

**Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)**

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirmesi gerekmektedir.

Uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin, Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

### 2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibariyle 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 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.

**TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

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

Söz konusu değişikliğin, Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

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

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

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

### 2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

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

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

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

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

Söz konusu değişikliğin, Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

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

### 2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

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

***IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için pratik çözüm***

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

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

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

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.

- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.

- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.

- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.

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

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

### 2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

***Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması***

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

***İlave Açıklamalar***

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

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

Değişikliğin Grup konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

**Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi**

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

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

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

Söz konusu değişikliklerin iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

**Hasılat**

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul stok (konut/ofis) satışı

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

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

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

### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

**Hasılat (devamı)**

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

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

Geçici kabul protokolünün imzalanmadığı ya da fiili teslim veya tapu devri gerçekleşmediği durumlarda Grup kendi payına düşecek geliri Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Dipnot 8) olarak bilançosunda takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Grup payı, arsa satış geliri, ilgili 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/ticari alan) muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Grup, satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakden tahsil etmediği ya da henüz bağımsız bölümlerin teslimi yapmadan önce alıcılardan almış olduğu alacak senetlerini teminat senedi olarak değerlendirmekte ve satış vaadi sözleşmeleri kapsamında alınan teminat senetleri Not 12 "Karşılıklar, Taahhütler, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler" altında açıklanmaktadır. Diğer operasyonel faaliyetler için alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine bağlı olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

*Faiz gelirleri*

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

**Stoklar**

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

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

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

### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

**Maddi duran varlıklar**

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı arttıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismana 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.

**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.

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

### Finansal araçlar

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

Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

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

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

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

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

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

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

### Finansal borçlar

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

### Ticari borçlar

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

### Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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

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

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

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

### Nakit ve nakit benzerleri

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

### Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

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

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

### Yabancı para işlemleri

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

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

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

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

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

| | TL/ABD Doları | TL/Avro | TL/İngiliz Sterlini |
|---|---|---|---|
| **31 Aralık 2020** | **7,3405** | **9,0079** | **9,9438** |
| 31 Aralık 2019 | 5,9402 | 6,6506 | 7,7765 |

### Pay başına kazanç

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

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

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

### Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren kanıtların ortaya çıkması veya oluşması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

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

### Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

### Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergiler

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

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

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

### Çalışanlara sağlanan faydalar

*Kıdem tazminatı karşılığı – Tanımlanmış fayda planı*

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanlarının Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Şirket'in Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 7.717,17 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2019: 6.017,60 TL). Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kayıp/zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

TMS, tanımlanmış fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerleme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Şirket'in konsolide finansal tablolarda, öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır. Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla geçerli olan 7.717,17 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

### Nakit akış tablosu

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

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

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

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

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

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

### Netleştirme/mahsup

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

### Ödenmiş sermaye ve temettüler

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

### İlişkili taraflar

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

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,

   (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
   (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
   (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

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

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

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

### 2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

*Gayrimenkul stokları*

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

*Yatırım amaçlı gayrimenkuller*

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

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

| | |
|---|---|
| Binalar | 50 yıl |

## 3. Bölümlere göre raporlama

TFRS 8 - Faaliyet Bölümleri Standardı çerçevesinde, sayısal alt sınırlardan herhangi birini karşılayan, bölümlere göre raporlamayı gerektirecek faaliyet bölümü bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

## 4. Nakit ve nakit benzerleri

| | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Kasa | **2.445** | 737 |
| Bankalar | | |
| - Vadesiz mevduatlar | **498.222** | 760.035 |
| - Vadeli mevduatlar | **1.800.400** | 1.307.490 |
| | **2.301.067** | 2.068.262 |
| - Bloke mevduat | **(6.900)** | (178.469) |
| Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar | **2.294.167** | 1.889.793 |

Bloke mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

| | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Bloke mevduat | | |
| - Vadesiz bloke mevduatlar | 6.900 | 178.469 |
| | 6.900 | 178.469 |

## 5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Kısa ve uzun vadeli finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

| | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| **Kısa vadeli borçlanmalar** | | |
| -Banka kredileri | 71.599.995 | 77.422.475 |
| **Toplam kısa vadeli borçlanmalar** | 71.599.995 | 77.422.475 |
| **Toplam kısa vadeli borçlanmalar** | **71.599.995** | 77.422.475 |

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

a) Banka kredileri

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli banka kredilerinin orijinal para birimi ve ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

| | | | | **31 Aralık 2020** |
|---|---|---|---|---|
| **Para birimi** | **Faiz türü** | **Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı** | **Orijinal tutar** | **TL karşılığı** |
| **Kısa vadeli banka kredileri** | | | | |
| **TL** | **Değişken** | **%19-%24,00** | **71.599.995** | **71.599.995** |
| **Toplam kısa vadeli banka kredileri** | | | **71.599.995** | **71.599.995** |

| | | | | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Para birimi | Faiz türü | Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı | Orijinal tutar | TL karşılığı |
| Kısa vadeli banka kredileri | | | | |
| TL | Sabit | %17,50 | 10.322.475 | 10.322.475 |
| TL | Değişken | %12,5 - %14 | 67.100.000 | 67.100.000 |
| Toplam kısa vadeli banka kredileri | | | | 77.422.475 |

| Finansal Borçlar Hareket Tablosu | **1 Ocak – 31 Aralık 2020** | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Açılış | **77.422.475** | 123.064.978 |
| Dönem kredi kullanımı | **76.100.000** | 78.000.000 |
| Dönem içi kredi ödemeleri | **(81.600.005)** | (122.389.916) |
| Etkin faiz oranı etkisi | **(322.475)** | (1.252.587) |
| Kapanış | **71.599.995** | 77.422.475 |

## 6. Ticari alacak ve borçlar

### a) Ticari alacaklar:

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

| Kısa vadeli ticari alacaklar | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Ticari alacaklar | **542.977** | 1.244.998 |
| Alınan çek ve senetler | **-** | 7.900.000 |
| | **542.977** | 9.144.998 |

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

| Uzun vadeli ticari alacaklar | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Alınan çek ve senetler | **-** | 13.538.767 |
| | **-** | 13.538.767 |

### b) Ticari borçlar:

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

| | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Ticari borçlar (*) | **9.383.247** | 18.651.945 |
| | **9.383.247** | 18.651.945 |

(*) Grup, 25 Şubat 2014'te Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş. ile Ataköy'de sahip olduğu arsada yapılacak proje için Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi Sözleşme yapmıştır. Grup, bu sözleşmeye ek olarak düzenlenen protokolle de proje kapsamında yer alan 23 adet ticari alanı satın almıştır. Satın alınan söz konusu ticari alanların 15 adedi cari dönem içinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş'ye iade edilmiş olup borçların tutarı 5.894.617 TL olmuştur. (31 Aralık 2019, Timur: 17.811.270 diğer: 840.675TL)

Grup'un ilişkili taraflara ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Ticari borçlar (*) | **7.836.296** | 58.670.338 |
| | **7.836.296** | 58.670.338 |

(*) Çamlıca arazisine ait hisselerin toplam 7.955,05 m2 arsa alanına denk gelen kısmı üzerindeki Şirket ortaklarından Hasan Peker'e ait intifa hakları 100.000.000 TL karşılığında şirket lehine terkin edilmiştir. 7.836.296 TL bu işlem nedeniyle bakiye kalan borç tutarıdır.

## 7. Stoklar

Grup'un stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

a) Stoklar

| | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Ataköy projesi arsa payları (*) | **32.603.241** | 61.641.634 |
| Ataköy Nef 22 bağımsız bölüm stokları (**) | **53.756.700** | 78.875.216 |
| Ataköy projesi konut (***) | **34.740.968** | - |
| Ataköy projesi değer düşüklüğü karşılığı | **(18.163.230)** | (21.802.425) |
| Ataköy projesi konut değer düşüklüğü karşılığı | **(18.665.968)** | - |
| Sultan makamı (****) | **17.157.607** | 17.157.607 |
| Toplam | **101.429.318** | 135.872.032 |

(*) Şirket'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket arasında akdedilen sözleşme ile Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (ASKGP) projesi yapılmaktadır. Satış hasılatı, arsa sahibi Peker GYO ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1.438 adet konut ve 125 adet işyeri bulunmaktadır. Nef tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. Ayrıca 2019 yılında şirket ile NEF arasında yapılan bağımsız bölüm paylaşımına konu bağımsız bölümlere ait arsa payları da (toplam 76 adet) NEF'e fatura edilmiştir. 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (9 adet işyeri) ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır.

(**) 28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Şirket tarafından Ataköy projesinde yer alan 23 adet ticari alan toplam 74.898.337 TL bedelle satın alınmıştır. Satın alınan ticari alanların 15 adeti iade edilmiş olup, bu defa şirket ile NEF arasındaki mal paylaşımı çerçevesinde 45 adet bağımsız bölüm (16 adet ticari alan ve 29 adet konut) alınmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle 7 adet konut ve 13 adet ticari alan stoğu bulunmaktadır.

(***) Murabahat Gayrimenkul'e satışı yapılan 69 adet bağımsız bölüme ait bakiye 9.423.105 USD'lik alacak tahsil edilememiş olup, Şirket ve Timur'un Murabahat'tan olan alacaklarının tasfiyesi için üç firma arasında 16.12.2020 tarihli "Fesih ve Tasfiye Protokolü" imzalanmıştır. Protokole göre Murabahat borcuna karşılık 37 adet bağımsız bölümü iade etmiş, Şirket ve Timur iade alınan bağımsız bölümlerde %50-%50 hissedar durumuna gelmiştir. Söz konusu bağımsız bölümelerden 1 adeti satılmış olup, kalan 36 adet konut stoklarda yer almaktadır.

(****) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 9 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır (Şirket bu 9 bağımsız bölümün 1 tanesinde tek malik olup, kalan 8 bağımsız bölümde muhtelif oranlarda hisse sahibidir.

Stok değer düşüklüğü karşılığının hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

| | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Dönem başı | **(21.802.425)** | (24.800.270) |
| Dönem içinde (ayrılan)/iptal edilen karşılıklar, net | **(15.026.773)** | 2.997.845 |
| **Dönem sonu** | **(36.829.198)** | (21.802.425) |

## 8. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

| Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Gelecek aylara ait giderler | **765** | 784 |
| Verilen avanslar | **90.000** | 80.000 |
| | **90.765** | 80.784 |

| Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Bağımsız bölüm stokları (*) | **-** | 22.926.823 |
| Ataköy projesi Nef 22 arsa payları (**) | **7.372.781** | 6.549.786 |
| | **7.372.781** | 29.476.609 |

(*) Ataköy Nef 22 kapsamında satışı yapılan fakat teslimi yapılmayan bağımsız bölüm stoklarının tutarını ifade etmektedir.

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

## 9. Diğer varlık ve yükümlülükler

| Diğer dönen varlıklar | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Personele verilen avanslar | **500** | 2.003 |
| KDV alacakları | **3.493.524** | - |
| | **3.494.024** | 2.003 |

| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| KDV borçları | **3.903** | 738.383 |
| | **3.903** | 738.383 |

## 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Grup'un 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle elde tuttuğu yatırım amaçlı gayrımenkullerin maliyet değerleri aşağıdaki gibidir;

| | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Çamlıca Arsa (*) | **127.717.975** | 127.717.975 |
| Sultan makamı konutları (**) | **16.890.000** | 16.890.000 |
| Heinsberg (***) | **-** | 18.273.838 |
| Gravesend (****) | **15.978.334** | 14.824.009 |
| Hagen (*****) | **13.503.018** | 3.925.104 |
| Kaiserwall | **303.245** | - |
| | **174.392.572** | 181.630.926 |

(*) Çamlıca Arsa'sı İstanbul Üsküdar ilçesinde yer almakta olup 10.601 m2 büyüklüğünedir. Henüz projelendirilmemiştir. Mülkiyeti Şirket'e ait olup, toplam 2.124,98 m2'ye denk gelen miktardaki hisseleri için Şirket Yönetim Kurulu Başkanı Hasan Peker'e lehine tesis edilmiş intifa hakkı bulunmaktadır.

(**) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket, ilgili 2 adet bağımsız bölümden, şirket ortaklarıyla yaptığı kira sözleşmesine istinaden kira kazancı elde etmektedir ve söz konusu sözleşmenin yapılmasıyla bu bağımsız bölümler yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

(***) Almanya Heinsberg bölgesinde bulunan, 48 bağımsız bölümden oluşan binanın alımı 2018 yılında tamamlanmış olup bina ve daire yenileme çalışmaları tamamlanmış olup, bağımsız bölümlerin kiralanmasına başlanmıştır. 19.11.2019 tarihinde söz konusu gayrimenkulün 4.800.000 Euro bedelle satışına ilişkin olarak sözleşme imzalanmıştır. 06.01.2020 yılı içerisinde satış işlemi tamamlanmıştır. .

(****) İngiltere'nin Gravesend Kentinde, M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG adresinde, 3.500 m2 arsa içeresinde 4.752 m2 kullanım alanına sahip binadan oluşmaktadır.

(*****) Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Hagen şehrinde yer alan 7.701 m2 üzerinde 3 blok ve toplam 36 bağımsız bölümden oluşan taşınmazı temsil etmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet ve amortisman hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| **Maliyet** | | |
| Açılış bakiyesi | **181.630.926** | 71.846.537 |
| Girişler | **11.035.482** | 3.859.284 |
| Çıkışlar | **(18.273.838)** | - |
| **Kapanış bakiyesi** | **174.392.571** | 75.705.821 |
| **Birikmiş amortisman** | | |
| Açılış bakiyesi | **(1.860.042)** | (789.629) |
| Girişler | **(1.186.978)** | (751.205) |
| Çıkışlar | **360.314** | - |
| **Kapanış bakiyesi** | **(2.686.706)** | (1.540.834) |
| **Net defter değeri** | **171.705.864** | 74.164.987 |

## 11. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | **Demirbaşlar** | **Toplam** |
|---|---|---|
| **1 Ocak 2020 itibarıyla maliyet** | **16.503** | **16.503** |
| Girişler | **-** | **-** |
| **31 Aralık 2020 itibarıyla maliyet** | **16.503** | **16.503** |
| **1 Ocak 2020 itibarıyla birikmiş amortisman** | **10.171** | **10.171** |
| Dönem amortismanı | **3.381** | **3.381** |
| **31 Aralık 2020 itibarıyla birikmiş amortisman** | **13.552** | **13.552** |
| **31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri** | **2.951** | **2.951** |

| | Demirbaşlar | Toplam |
|---|---|---|
| 1 Ocak 2019 itibarıyla maliyet | 16.503 | 16.503 |
| Girişler | - | - |
| 31 Aralık 2019 itibarıyla maliyet | 16.503 | 16.503 |
| 1 Ocak 2019 itibarıyla birikmiş amortisman | 6.895 | 6.895 |
| Dönem amortismanı | 3.275 | 3.275 |
| 31 Aralık 2019 itibarıyla birikmiş amortisman | 10.170 | 10.170 |
| 31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri | 6.333 | 6.333 |

31 Aralık 2020 - 31 Aralık 2019 dönemi içinde maddi duran varlıklara ilişkin aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde herhangi bir rehin veya ipotek yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Grup'un cari dönemde finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu maddi duran varlık yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

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

Alınan teminat mektupları

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla alınmış olan teminatların detayları aşağıdaki gibidir:

| | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Konut/ofis satışları için müşterilerden alınan teminat senetleri (*) | | |
| -Ataköy Proje üzerinden geliştirilen Nef 22 projesi | **28.959.392** | 63.510.939 |
| | **28.959.392** | 63.510.939 |

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

Grup'un 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve İpotekler ("TRİ") aşağıdaki gibidir:

| | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| **A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı** | **193.420.000** | 539.348.469 |
| -TL | **193.420.000** | 539.348.469 |
| -ABD Doları | **-** | - |
| -Avro | **-** | - |
| -İngiliz Sterlini | | - |
| **B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı** | **-** | - |
| **C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı** | **-** | - |
| | **-** | - |
| **D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı** | **-** | - |
| i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | **-** | - |
| ii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | **-** | - |
| | **193.420.000** | 539.348.469 |

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

| | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Bankalara verilen ipotekler ve nakit rehinler | **193.420.000** | 539.348.469 |
| | **193.420.000** | 539.348.469 |

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları bulunmamaktadır.

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

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

| | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| **İpotekler** | | |
| Arsalar üstündeki ipotek (*) | **169.820.000** | 515.570.000 |
| Konut stokları üzerindeki ipotek (**) | **23.600.000** | 23.600.000 |
| **Blokaj** | | |
| Teminat niteliğinde nakit blokaj (Dipnot 3) | **6.900** | 178.469 |
| | **193.426.900** | 539.348.469 |

(*) Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında Ataköy Projesi 5 adet bağımsız bölüm üzerinde QNB Finansbank'a ve 24 adet bağımsız bölüm üzerinde Türkiye Halk Bankası'na vermiş olduğu ipotektir.
(**) Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında, Sultan makamı projesi, bağımsız bölümler B29/1-2 üzerinde Türkiye İş Bankası'na vermiş olduğu ipotektir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un taraf olduğu dava sayısı 7'dir. Şirket'in mali durumuna önemli derecede etki edebilecek mahiyette dava bulunmamaktadır.

## 13. Özkaynaklar

Şirket'in Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.850.000.000 TL'ye çıkarılmış olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerde 1.850.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 253.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, 8.433.333 TL'ye karşılık 8.433.333 adet A grubu nama yazılı pay ve 244.566.667 TL'ye karşılık 244.566.667 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

.

| **Hissedarlar** | **Grubu** | **Türü** | **Pay Adedi** | **31 Aralık 2020** |
|---|---|---|---|---|
| Hasan Peker | A | Nama | 5.616.599,82 | 5.616.599,82 |
| Ayşegül Peker | A | Nama | 2.816.733,51 | 2.816.733,51 |
| Hasan Peker | B | Hamiline | 29.172.160,18 | 29.172.160,18 |
| Ayşegül Peker | B | Hamiline | 14.644.624,49 | 14.644.624,49 |
| Halka Açık | B | Hamiline | 200.749.882,00 | 200.749.882,00 |
| | | | 253.000.000 | **253.000.000** |

Şirket'in mevcut sermayesini temsil eden paylar A ve B grubu olarak ayrılmış olup, A grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı A grubu payların nominal tutarı 8.433.333 TL'dir. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun 5 kişiden oluşması durumunda 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması durumunda 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

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

## 13. Özkaynaklar (devamı)

"Şirket'in Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.850.000.000 TL'ye çıkarılmış olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerde 1.850.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 253.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, 8.433.333.333 TL'ye karşılık 8.433.333.333 adet A grubu nama yazılı pay ve 244.566.666,667 TL'ye karşılık 244.566.666,667 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

.

| Hissedarlar | Grubu | Türü | Pay Adedi | 31 Aralık 2020 |
|---|---|---|---|---|
| Hasan Peker | A | Nama | 5.616.599,82 | 5.616.599,82 |
| Ayşegül Peker | A | Nama | 2.816.733,51 | 2.816.733,51 |
| Hasan Peker | B | Hamiline | 29.172.160,18 | 29.172.160,18 |
| Ayşegül Peker | B | Hamiline | 14.644.624,49 | 14.644.624,49 |
| Halka Açık | B | Hamiline | 200.749.882,00 | 200.749.882,00 |
| | | | 253.000.000 | **253.000.000** |

Şirket'in mevcut sermayesini temsil eden paylar A ve B grubu olarak ayrılmış olup, A grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı A grubu payların nominal tutarı 2.436.667 TL'dir. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun 5 kişiden oluşması durumunda 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması durumunda 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

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

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

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

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

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

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

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

## 14. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

| | **1 Ocak - 31 Aralık 2020** | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Yurtiçi satışlar (*) | **78.689.327** | 95.163.759 |
| Yurtdışı satışlar (*) | **32.213.942** | - |
| Diğer gelirler | **640.500** | 909.975 |
| Satış İadeleri | **(1.308.030)** | (10.848.121) |
| | **110.235.739** | 85.225.613 |

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

Şirket ile yüklenici Nef arasında yapılan paylaşım protokolü ile, paylaşım günü satışı gerçekleşmemiş toplam 76 adet arsa payı, Nef'e satılarak karşılığında 45 adet bağımsız bölüm alınmıştır. 76 adet arsa payının şirket stoklarındaki maliyeti satış fiyatı olarak belirlenmiştir.

Satışların maliyetleri aşağıdaki gibidir (TL) :

| | **1 Ocak - 31 Aralık 2020** | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Satılan mallar maliyeti | **75.481.004** | 88.238.729 |
| Stok değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler | **15.026.773** | (2.997.845) |
| Diğer | **-** | 23.220 |
| | **90.507.777** | 85.264.104 |

## 15. Faaliyet giderleri

| | **1 Ocak - 31 Aralık 2020** | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Genel yönetim giderleri | **6.974.713** | 7.296.392 |
| Pazarlama satış dağıtım giderleri | **-** | 1.850 |
| | **6.974.713** | 7.298.242 |

a) Genel yönetim giderleri

| | **1 Ocak - 31 Aralık 2020** | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Personel giderleri | **2.357.988** | 2.481.111 |
| Vergi, resim ve harçlar | **760.222** | 683.749 |
| Kira giderleri | **912.632** | 802.327 |
| Amortisman giderleri ve itfa payları | **830.045** | 1.073.688 |
| Piyasa işlem görme giderleri | **553.120** | 176.459 |
| Danışmanlık giderleri | **348.475** | 469.805 |
| Sigorta giderleri | **84.239** | 230.993 |
| Enerji giderleri | **64.891** | 383.142 |
| Seyahat giderleri | **15.129** | 30.267 |
| Tamir ve bakım onarım giderleri | **-** | 262.668 |
| Temsil ve ağırlama giderleri | **2.286** | 262.814 |
| Diğer | **1.045.686** | 439.369 |
| | **6.974.713** | 7.296.392 |

## 16. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

1 Ocak – 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2019 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | **1 Ocak - 31 Aralık 2020** | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Kur farkı gelirleri | **80.546.187** | 71.417.384 |
| Adat faiz gelirleri | **527.176** | 2.125.080 |
| Konusu kalmayan şüpheli alacaklar karşılığı | **-** | 178.388 |
| Diğer(*) | **12.128.669** | 285.938 |
| | **93.202.032** | 74.006.790 |

(*)Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş.'ye inşaat gecikmesinden kesilen ceza tutarını temsil etmektedir

1 Ocak – 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2019 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| Esas faaliyetlerden diğer giderler | **1 Ocak - 31 Aralık 2020** | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Kur farkı gideri | **26.369.005** | 36.972.003 |
| Komisyon gideri | **725.755** | - |
| Diğer | **101.167** | 1.062.929 |
| | **27.195.927** | 38.034.932 |

## 17. Finansal gelirler ve giderler

| **Finansal gelirler** | **1 Ocak - 31 Aralık 2020** | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Kur farkı gelirleri | **1.124.927** | 834.874 |
| Faiz gelirleri | **58.807** | 1.034.547 |
| | **1.183.734** | 1.869.421 |

| **Finansal giderler** | **1 Ocak - 31 Aralık 2020** | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Faiz giderleri | **10.283.601** | 29.108.691 |
| Kur farkı giderleri | **496.582** | 415.753 |
| Banka komisyon giderleri | **61.625** | 60.067 |
| Adat faiz giderleri | **-** | 778.655 |
| Diğer | **942** | - |
| | **10.842.750** | 30.363.166 |

## 18. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

| | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Faaliyetlere ilişkin cari dönem kurumlar vergisi | **1.671.353** | - |
| Peşin ödenmiş vergiler | **7.569** | 157.138 |
| **Dönem karı vergi yükümlülüğü** | **1.671.353** | - |
| **Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar** | **7.569** | 157.138 |

Kurumlar vergisi

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

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

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

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

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

1 Ocak ve 31 Aralık 2020 hesap döneminde uygulanan efektif kurumlar vergisi oranı %22'dir. Şirket'in 21 Eylül 2017 tarihinde SPK tarafından GYO olarak onaylanması nedeniyle, tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla oluşan 1.671.353 TL cari dönem vergi yükümlülüğü, Grup'un Almanya'da bulunan Heinsberg binasının satışına istinaden ödemesi Almanya kanunlarına göre zorunlu olan vergi giderinden oluşmaktadır.

## 18. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Ertelenmiş vergi

Şirket, ilk kurulduğu anda Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabiydi ve bölünme öncesi gerçekleşen faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için finansal tablolarında gerekli karşılıklar ayrılmıştı. Ancak, Şirket'in 21 Eylül 2017 tarihinde SPK tarafından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) olarak onaylanması nedeniyle, bu tarihten itibaren tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Bu sebeple 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla mali tablolarda kurumlar vergisine ve ertelenmiş vergiye ilişkin herhangi bir tahakkuk kaydedilmemiştir.

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

Ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %22'dir. Türkiye'de işletmelerin vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri):

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren yıllara ait hesap dönemlerine ilişkin ertelenmiş vergi varlık / (yükümlülük) hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | **1 Ocak-**<br>**31 Aralık 2020** | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Açılış | **-** | 1.912.609 |
| Cari dönem vergi gideri | **(1.671.353)** | (1.912.609) |
| Kapanış | **(1.671.353)** | **-** |

## 19. Pay başına kazanç

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

| | **1 Ocak –**<br>**31 Aralık 2020** | 1 Ocak 2019 –<br>31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı | **67.473.450** | (1.096.376) |
| İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi | **253.000.000** | 253.000.000 |
| **1 TL nominal değerli hisse başına kazanç (Tam TL)** | **0,27** | (0,004) |

Mevcut adi hisse senetlerinin sayısı, 2020 yılında gerçekleşen bedelsiz ihraç sonucu artmıştır. 1 Ocak – 31 Aralık 2019 dönemi için adi pay başına kazanç hesaplanması işlemi, pay sayısının geriye yönelik olarak düzeltilmesi ile hesaplanmıştır.

## 20. İlişkili taraf açıklamaları

| İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| UK Imperial Investment Limited (*) (1) | **228.399.209** | 201.559.689 |
| | **228.399.209** | 201.559.689 |

(*) Ortaklar tarafından kontrol edilen şirket
(1) Grup'un 25 Eylül 2017 tarihinde İngiltere ve Almanya'da faaliyet gösteren bağlı ortaklıklarını ilişkili taraflara ait olan UK Imperial Investment Limited'e satışına ilişkin doğan alacaktır. Grup'un 31.12.2020 tarihi itibariyle orijinal para birimine göre alacağı 22.993.002 GBP'dir.

| İlişkili taraflara diğer borçlar | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Hasan Peker (**) | **-** | 31.344.970 |
| Peker Holding A.Ş. (*) | **15.643.239** | - |
| Peker GMBH (*) | **5.234.491** | 3.890.601 |
| | **20.877.730** | 35.235.571 |

| İlişkili taraflara ticari borçlar | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Hasan Peker (***) | **7.836.296** | 58.670.338 |
| | **7.836.296** | 58.670.338 |

(*) Şirket ortağının sahip olduğu şirket
(**) Şirket ortağı Hasan Peker tarafından Şirket'e nakden konulan fonlardan oluşmaktadır.
(***) Çamlıca arazisine ait hisselerin toplam 7.955,05 m2 arsa alanına denk gelen kısmı üzerindeki Şirket ortaklarından Hasan Peker'e ait intifa hakları 100.000.000 TL karşılığında şirket lehine terkin edilmiştir. 7.836.296 TL bu işlem nedeniyle bakiye kalan borç tutarıdır.

Üst yönetime sağlanan faydalar

Grup'un üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2020 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-**<br>**31 Aralık 2020** | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler | **1.436.755** | 1.543.465 |
| | **1.436.755** | 1.543.465 |

## 21. Gerçeğe uygun değer açıklamaları

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

### Finansal araçlar

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

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

Finansal varlıklar

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

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

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

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

## 21. Gerçeğe uygun değer açıklamaları

### Finansal araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler

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

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

### Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

| **31 Aralık 2020** | **İtfa edilmiş maliyet** | **Finansal riskten korunma muhasebesine göre muhasebeleştirilen türev araçlar** | **Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar** | **Defter değeri** | **Not** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Finansal varlıklar** | | | | | |
| **Nakit ve nakit benzerleri** | **2.233.101** | **-** | **-** | **2.233.101** | **4** |
| **Ticari alacaklar** | **542.977** | **-** | **-** | **542.977** | **6** |
| **İlişkili taraflardan ticari alacaklar** | **228.399.209** | **-** | **-** | **228.399.209** | **20** |
| **Diğer alacaklar** | **238.601** | **-** | **-** | **238.601** | |
| **Finansal yükümlülükler** | | | | | |
| **Finansal borçlar** | **71.599.995** | **-** | **-** | **71.599.995** | **5** |
| **İlişkili tarafa ticari borçlar** | **7.836.296** | **-** | **-** | **7.836.296** | **20** |
| **İlişkili olmayan taraftan ticari borçlar** | **9.383.247** | **-** | **-** | **9.383.247** | **6** |
| **İlişkili taraflara diğer borçlar** | **20.877.730** | **-** | **-** | **20.877.730** | **20** |

| 31 Aralık 2019 | İtfa edilmiş maliyet | Finansal riskten korunma muhasebesine göre muhasebeleştirilen türev araçlar | Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar | Defter değeri | Not |
|---|---|---|---|---|---|
| Finansal varlıklar | | | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 2.068.262 | - | - | 2.068.262 | 4 |
| Ticari alacaklar | 22.683.765 | - | - | 22.683.765 | 6 |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 201.559.689 | - | - | 201.559.689 | 20 |
| Diğer alacaklar | 157.927 | - | - | 157.927 | |
| Finansal yükümlülükler | | | | | |
| Finansal borçlar | 77.422.475 | - | - | 77.422.475 | 5 |
| Ticari borçlar | 18.651.945 | - | - | 18.651.945 | 6 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar | 58.670.338 | | | 58.670.338 | 6 |
| İlişkili taraflara diğer borçlar | 35.235.571 | - | - | 35.235.571 | 20 |

Grup, finansal tablolarda gerçeğe uygun değer ile yansıtılan finansal araçların gerçeğe uygun değer ölçümlerini 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 değerleme teknikleri

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

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerleme teknikleri

## 22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

### Risk yönetim politikaları

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

*Likidite riski*

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Grup yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmektedir. Grup yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmesi için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Grup, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait Grup finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

| **31 Aralık 2020** | **Taşınan değeri** | **Sözleşme uyarınca nakit çıkışı** | **0-3 ay** | **3-12 ay** | **1-5 yıl** | **> 5 yıl** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Finansal borçlanmalar** | **71.599.995** | **75.317.811** | **-** | **75.317.811** | **-** | **-** |
| **Ticari borçlar** | **17.219.543** | **17.219.543** | **-** | **17.219.543** | **-** | **-** |
| **Diğer borçlar** | **20.955.340** | **20.955.340** | | **20.955.340** | | |
| | **109.774.878** | **113.492.694** | **-** | **113.492.694** | **-** | **-** |

| 31 Aralık 2019 | Taşınan değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışı | 0-3 ay | 3-12 ay | 1-5 yıl | > 5 yıl |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Finansal borçlanmalar | 77.207.641 | 82.104.742 | 44.439.101 | 37.665.641 | - | - |
| Ticari borçlar | 76.711.297 | 76.711.297 | - | 76.711.297 | - | - |
| Diğer borçlar | 35.235.571 | 35.235.571 | | 35.235.571 | | |
| | 189.154.509 | 194.051.610 | 44.439.101 | 149.612.509 | - | - |

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

*Faiz oranı riski*

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

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

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

| | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| **Sabit faizli finansal araçlar** | | |
| Vadeli mevduatlar | **1.800.400** | 1.349.626 |
| Finansal borçlar | **-** | 10.322.475 |
| **Değişken faizli finansal araçlar** | | |
| Finansal borçlar | **71.599.995** | 67.100.000 |

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

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

| | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| 12 ay | **71.599.995** | 67.100.000 |
| | **71.599.995** | 67.100.000 |

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 – 31 Aralık 2019 | 100 baz puan | (213.362) |
| | (100) baz puan | 213.362 |

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

*Kredi riski*

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

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

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

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

| **31 Aralık 2020** | **Ticari Alacaklar** | | **Diğer Alacaklar** | |
|---|---|---|---|---|
| | **İlişkili taraf** | **Diğer taraf** | **Diğer taraf** | **Bankalardaki Mevduat** |
| **Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski** | **228.399.209** | **542.977** | **238.601** | **2.230.656** |
| Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı | | **-** | **-** | |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | **228.399.209** | **542.977** | **238.601** | **2.230.656** |
| - Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı | **-** | **-** | **-** | **-** |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan | **-** | **-** | **-** | **-** |
| - Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı | **-** | **-** | **-** | **-** |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | **-** | **-** | **-** | **-** |
| - Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı | **-** | **-** | **-** | **-** |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri | **-** | **-** | **-** | **-** |
| - Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri) | **-** | **-** | **-** | **-** |
| - Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri) | **-** | **-** | **-** | **-** |
| - Değer düşüklüğü (-) | **-** | **-** | **-** | **-** |
| - Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı | **-** | **-** | **-** | **-** |

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

| 31 Aralık 2019 | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | |
|---|---|---|---|---|
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | Diğer taraf | Bankalardaki Mevduat |
| **Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski** | 201.738.077 | 22.683.765 | 157.927 | 1.889.056 |
| Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı | | | | |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 201.559.689 | 22.683.765 | 157.927 | 1.889.056 |
| - 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 | 178.388 | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri) | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri) | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - |
| - Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - |

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

*Döviz kuru riski*

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

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

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

| | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Varlıklar | **229.010.753** | 201.862.242 |
| Yükümlülükler | **(5.234.491)** | (4.688.883) |
| **Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net** | **223.776.262** | 197.173.359 |

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

Aşağıdaki tablolarda 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların orijinal para birimi cinsinden ve finansal tablolarda taşınan değerleri TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

| **31 Aralık 2020** | **Avro** | **ABD Doları** | **İngiliz sterlini** | **TL Karşılığı** |
|---|---|---|---|---|
| **Dönen varlıklar** | | | | |
| Parasal finansal varlıklar | **27.416** | **12.099** | **3.738** | **372.943** |
| **Duran varlıklar** | | | | |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar | **-** | **-** | **22.993.002** | **228.637.809** |
| **Toplam varlıklar** | **27.416** | **12.099** | **22.996.740** | **229.010.752** |
| **Kısa vadeli yükümlülükler** | | | | |
| Ticari borçlar | **(581.100)** | **-** | **-** | **(5.234.491)** |
| **Toplam yükümlükler** | **(581.100)** | **-** | **-** | **(5.304.339)** |
| **Net yabancı para yükümlülük pozisyonu** | **(553.684)** | **12.099** | **22.996.740** | **223.776.262** |

| **31 Aralık 2019** | **Avro** | **ABD Doları** | **İngiliz sterlini** | **TL Karşılığı** |
|---|---|---|---|---|
| Dönen varlıklar | | | | |
| Parasal finansal varlıklar | 14.848 | 33.560 | 573 | 302.553 |
| Duran varlıklar | | | | |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar | - | - | 25.919.075 | 201.559.689 |
| Toplam varlıklar | 14.848 | 33.560 | 25.919.648 | 201.862.242 |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | | | |
| Ticari borçlar | (120.032) | - | - | (798.282) |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | | | |
| Finansal borçlanmalar | (585.000) | - | - | (3.890.601) |
| Toplam yükümlükler | (705.032) | - | - | (4.688.883) |
| Net yabancı para yükümlülük pozisyonu | (690.184) | 33.560 | 25.919.648 | 197.173.359 |

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

*Kur riskine duyarlılık*

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

| **31 Aralık 2020** | **Değişim** | **Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi** |
|---|---|---|
| **ABD Doları** | **%10/(%10)** | **8.881** |
| **Avro** | **%10/(%10)** | **(498.753)** |
| **İngiliz sterlini** | **%10/(%10)** | **22.867.498** |

| 31 Aralık 2019 | Değişim | Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi |
|---|---|---|
| ABD Doları | %10/(%10) | (459.014) |
| Avro | %10/(%10) | 19.935 |
| İngiliz sterlini | %10/(%10) | 20.156.414 |

**Sermaye risk yönetimi**

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

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

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla net finansal borçlar / toplam özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

| | **31 Aralık 2020** | 31 Aralık 2019 |
|---|---|---|
| Toplam finansal borçlar | **71.599.995** | 77.422.475 |
| Eksi: Nakit ve nakit benzerleri | **(2.233.101)** | (2.068.262) |
| Net finansal borç | **69.366.894** | 75.354.213 |
| Toplam özkaynak | **389.005.749** | 321.505.713 |
| **Net finansal borç/toplam özkaynak oranı** | **17%** | 23% |

## 23. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Grup, 15 Ocak 2021 tarihinde, Almanya'da kurulu bağlı ortaklığı Peker GYO Global GMBH şirketine, Almanya'nın Nordrhein-Westfalen eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan 300 m2 kiralanabilir alana sahip 1 ticari alan 1 daireden oluşan ve 19.200 Avro yıllık kira geliri bulunan taşınamazın 220.000 Avro'ya satın alımı amacıyla sözleşme imzalamıştır.

Grup, 19 Ocak 2021 tarihinde, portföyünde yer alan Almanya'nın Hagen şehrindeki binanın toplam 2.500.000 Avro'ya satışına ilişkin noter sözleşmesi imzalamıştır.

Grup, 3 Şubat 2021 tarihinde, Almanya'da kurulu bağlı ortaklığı Peker GYO Global GMBH şirketine, Almanya'nın Nordrhein-Westfalen eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan 202 m2 arsa alanına sahip, yıllık kira geliri 15.000 Avro olan taşınmazın, 270.000 Avro'ya satın alımı amacıyla sözleşme imzalamıştır.