

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolar ve dipnotlar ile
bağımsız denetçi raporu**

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Bireysel finansal durum tablosu	1
Bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	2
Bireysel özkaynaklar değişim tablosu.....	3
Bireysel nakit akış tablosu	4
Bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar	5-49

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in bireysel 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performansını ve bireysel nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Dikkat çekilen husus

- a) Ekteki finansal tabloların 23 no'lu "Ek dipnot – Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü" dipnotuna dikkatinizi çekeriz. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ("Tebliğ") uyarınca gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklar için, aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, bu oran %43,18 olarak gerçekleşmiştir. Ancak bu husus tarafımızca verilen bağımsız denetim görüşünü etkilememektedir.
- b) Konsolide olmayan finansal tabloların muhasebe esasını açıklayan 2.1 no'lu dipnotuna dikkatinizi çekeriz. 27 numaralı TMS uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla Şirket, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 11 Mart 2019 tarihli bağımsız denetçi raporu düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki konsolide olmayan finansal tablolar ise, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, SPK tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, konsolide olmayan finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir. Ancak bu husus tarafımızca verilen bağımsız denetim görüşünü etkilememektedir.

4) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Stok değer düşüklüğü	
Şirket, stoklarını maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlemektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in 187.103.020 TL stoku mevcut olup stoklarının üzerinde toplam (24.800.270) TL karşılık bulunmaktadır. Stoklar ile ilgili açıklamalar not 7'de yapılmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	- Stokların net gerçekleşebilir değerleri, gerçekleşen satışlardaki fiyatlar kullanılarak test edilmiştir. - Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, bireysel finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

- Bireysel finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

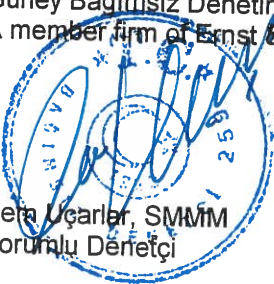
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

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


Cem Uçarlar, SMMM
Sorumlu Denetçi

11 Mart, 2019
İstanbul, Türkiye

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla
bireysel finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Not	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	5.364.248	2.167.439
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	-	21.066.419
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	4.353.431	5.399.985
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.248.158	926.216
Stoklar	7	187.103.020	319.500.767
Peşin ödenmiş giderler	8	259.319	114.836
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	82.501	182.589
Diğer dönen varlıklar	9	800	206.578
Toplam dönen varlıklar		198.411.477	349.564.829
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	6	40.000.000	40.000.000
Ticari Alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	254.570.842	242.552.194
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	45.338.933	16.890.000
Maddi duran varlıklar	10	9.608	329
Peşin ödenmiş giderler	8	-	5.016.721
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		529	529
Toplam duran varlıklar		339.919.912	304.459.773
Toplam varlıklar		538.331.389	654.024.602
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	4	57.120.350	43.601.336
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	48.841.969	66.644.388
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	38.853.429	37.422.968
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		152.205	147.353
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	19	-	27.423.217
Ertelenmiş gelirler		12.861.338	70.777.553
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	1.556.292	169.428
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		159.385.583	246.186.243
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	4	8.602.659	48.499.473
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		8.602.659	48.499.473
Toplam yükümlülükler		167.988.242	294.685.716
Ödenmiş sermaye	12	73.100.000	30.000.000
Geçmiş yıllar karları		280.238.886	280.194.405
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		6.000.000	-
Net dönem karı		11.004.261	49.144.481
Toplam özkaynaklar		370.343.147	359.338.886
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		538.331.389	654.024.602

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak – 31 Aralık 2018	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Kar veya zarar kısmı	Not		
Hasılat	13	127.463.460	386.570.573
Satışların maliyeti (-)	13	(137.887.853)	(400.728.147)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		(10.424.393)	(14.157.574)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	14	(183.500)	-
Genel yönetim giderleri (-)	14	(6.227.124)	(2.418.802)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15	147.272.294	64.343.716
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	15	(88.488.797)	(43.570.320)
Esas faaliyet karı		41.948.480	4.197.020
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	9.250.468
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı		41.948.480	13.447.488
Finansal gelirler	16	5.237.433	7.839.657
Finansal giderler (-)	16	(36.181.652)	(42.191.265)
Faaliyetler vergi öncesi kar		11.004.261	(20.904.120)
Vergi gideri			
- Cari dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		-	70.048.601
Net dönem karı		11.004.261	49.144.481
Pay başına kar	18	0,3668	1,7572

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel özkaynaklar değişim tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

	Not	Sermaye	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ayrılan kısıtlanmış yedekler	Toplam özkaynaklar
25 Nisan 2017 itibarıyla bakiyeler		17.000.000	280.194.405	-	-	297.194.405
Sermaye artışı	12	13.000.000	-	-	-	13.000.000
Net dönem kârı		-	-	49.144.481	-	49.144.481
31 Aralık 2017 itibarıyla bakiyeler		30.000.000	280.194.405	49.144.481	-	359.338.886
Transfer		-	43.144.481	(49.144.481)	6.000.000	-
Sermaye arttırımı	12	43.100.000	(43.100.000)	-	-	-
Net dönem kârı		-	-	11.004.261	-	11.004.261
31 Aralık 2018 itibarıyla bakiyeler		73.100.000	280.238.886	11.004.261	6.000.000	370.343.147

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız Denetimden geçmemiş	Bağımsız Denetimden geçmiş
	Notlar	1 Ocak – 31 Aralık 2018	25 Nisan – 31 Aralık 2017
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		11.004.261	49.144.481
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	7,10	792.676	715
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler			
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	32.421.798	16.371.870
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	16	(541.605)	(613.797)
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	7	11.007.410	13.792.860
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(59.283.653)	18.481.209
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		807.699	-
Bağlı ortaklıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar)			(9.250.468)
Vergi geliri/gideri ile ilgili düzeltmeler		-	(70.048.601)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet zararı		(3.791.414)	17.878.269
Ticari alacaklardaki artış		68.799.572	42.405.182
Stoklardaki azalışlar		121.390.337	312.036.950
Ticari borçlardaki artış (azalış)		1.430.461	37.027.688
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		4.856.162	(6.892.331)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış		(83.947.716)	(304.653.399)
Bağlı ortaklıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar		-	6.222.521
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit (A)		108.737.402	104.024.880
B. Yatırım faaliyetlerinde ilişkin nakit akışları			
Türev işlemlerden kaynaklanan nakit girişleri/(çıkışları), net		-	470.865
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(12.326)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(29.238.562)	-
Alınan faiz	16	541.605	613.797
İştirakler, iş ortaklıkları ve/veya müşterek faaliyetlerin sermaye artırımına katılımdan kaynaklanan nakit çıkışları		-	(18.843.752)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit (B)		(28.709.283)	(17.759.090)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Ödenen faiz		(34.402.331)	(18.702.640)
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		-	22.131.000
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		65.600.000	51.112.671
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(108.028.978)	(191.029.150)
Bloke mevduatlardaki değişim		(165.109)	36.824.769
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(76.996.419)	(99.663.350)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) (A+B+C)		3.031.700	(13.397.560)
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	1.622.126	15.019.686
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	3	4.653.826	1.622.126

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

Peker Investment Gayrimenkul Anonim Şirketi ("Şirket") 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla Peker Holding Anonim Şirketi'nden kısmi bölünme yolu ile kurulmuştur ve 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla tescil edilmiştir. Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm için başvuru yapmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Eylül 2017 tarih ve 34/1144 sayılı kararı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket ünvanı da 28 Eylül 2017 tarihinde ticaret siciline tescil ettirilerek, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 11 kişidir (31 Aralık 2017:8 kişidir.).

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

31 Aralık 2018				31 Aralık 2017		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL
Hasan Peker	33.105.528	%45,29	33.105.528	19.980.000	%67	19.980.000
Ayşegül Peker	16.602.472	%22,71	16.602.472	10.020.000	%33	10.020.000
Halka Açık	23.392.000	%32,00	23.392.000	-	%-	-
	73.100.000	%100,00	73.100.000	30.000.000	%100	30.000.000

İşletmenin sürekliliği

Şirket'in bireysel finansal tabloları işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Finansal tabloların onaylanması

Bireysel finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 11 Mart 2019 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve düzenleyici kuruluşların finansal tablolara ilişkin düzeltme yapma yetkisi bulunmaktadır

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki konsolide olmayan finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygularlar.

Konsolide olmayan finansal tablolar gerçeğe uygun değeri ile taşınan yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Şirket'in işlevsel (geçerli) para birimi Türk Lirası'dır ("TL") ve muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirket'in konsolide olmayan finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Ölçüm esasları

Bireysel 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 olan Türk Lirası'dır (TL). Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi ve aynı zamanda finansal tablolar için kullanılan sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

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

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

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihinde başlayan hesap döneminde, TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standartlarını uygulamaya başlamıştır. TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standartlarının bireysel finansal tablolara etkileri ve uygulanan muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı uygulamasında Grup, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmıştır. TFRS 9'un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerindeki farklılıkların 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bireysel finansal tablolara önemli bir etkisi bulunmadığından dolayı söz konusu farklılıkların etkisi 31 Aralık 2018 tarihli finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir.

TFRS 9'un uygulamasının 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren yıla ait kar veya zarar tablosuna etkileri aşağıda sunulmuştur.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

**2.2 Muhasebe politikaları, önemli karar, tahmin/varsayımlardaki değişiklikler ve hatalar
(devamı)**

	31 Aralık 2018	TFRS 9 Etkileri	Etkiler hariç 31 Aralık 2018
Varlıklar			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	5.364.248	-	5.364.248
Ticari alacaklar			
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	-	-	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4.353.431		4.353.431
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	1.248.158	-	1.248.158
Stoklar	187.103.020	-	187.103.020
Peşin ödenmiş giderler	259.319	-	259.319
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	82.501	-	82.501
Diğer dönen varlıklar	800	-	800
Toplam dönen varlıklar	198.411.477	-	198.411.477
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	40.000.000	-	40.000.000
Ticari Alacaklar			
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	254.570.842	(807.699)	255.378.541
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	45.338.933	-	45.338.933
Peşin ödenmiş giderler	-	-	-
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	529	-	529
Maddi duran varlıklar	9.608	-	9.608
Toplam duran varlıklar	339.919.912	(807.699)	339.112.213
Toplam varlıklar	538.331.389	(807.699)	539.139.088
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	57.120.350	-	57.120.350
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	48.841.969	-	48.841.969
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	38.853.429	-	38.853.429
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	152.205	-	152.205
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	12.861.338	-	12.861.338
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.556.292	-	1.556.292
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	159.385.583	-	159.385.583
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	8.602.659	-	8.602.659
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	8.602.659	-	8.602.659
Toplam yükümlülükler	167.988.242	-	167.988.242
Ödenmiş sermaye	73.100.000	-	73.100.000
Geçmiş yıllar karları	280.238.886	-	280.238.886
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	6.000.000	-	6.000.000
Net dönem karı	11.004.261	(807.699)	11.811.960
Toplam özkaynaklar	370.343.147	(807.699)	372.154.696
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	538.331.389	(807.699)	539.139.088

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

Kar veya zarar kısmı	1 Ocak – 31 Aralık 2018	TFRS9 Etkileri	25 Nisan – 31 Aralık 2018
Hasılat	127.463.460		127.463.460
Satışların maliyeti (-)	(137.887.853)		(137.887.853)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	(10.424.393)		(10.424.393)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(183.500)		(183.500)
Genel yönetim giderleri (-)	(6.227.124)		(6.227.124)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	147.272.294		147.272.294
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(88.488.797)	(807.699)	(87.681.098)
Esas faaliyet karı	41.948.480	(807.699)	42.756.179
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-		-
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	41.948.480	(807.699)	42.756.179
Finansal gelirler	5.237.433		5.237.433
Finansal giderler (-)	(36.181.652)		(36.181.652)
Faaliyetler vergi öncesi kar	11.004.261	(807.699)	11.811.960
Vergi gideri			
- Cari dönem vergi gideri	-		-
- Ertelenmiş vergi geliri	-		-
Net dönem karı	11.004.261	(807.699)	11.811.960

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Söz konusu standardın Şirket ve finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2017'de TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket TFRS 9'u 1 Ocak 2018 ilk uygulama tarihi olacak şekilde uygulamıştır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri Not 2.2 de açıklanmıştır.

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler);

KGK Aralık 2017'de, TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayımlamıştır. TFRS 4'te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleyici yaklaşım (deferral approach)'. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

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

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

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

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

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

KGK Aralık 2017'de, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

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

- TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018’de TFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanı tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusu olacaktır (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydedecektir.

Söz konusu standardın Şirket ve finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

ele almaktadır.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

KGK Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır: yayınlamıştır.

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

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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

KGK Ocak 2019'de TMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

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

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

UMSK Ekim 2018'de UFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- *İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;*
- *Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;*
- *İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;*
- *İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve*
- *İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.*

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

Ekim 2018'de UMSK, "UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "UMS 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 kavuşturaktır. 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. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren döneme ait ara dönem bireysel finansal tablolar 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem bireysel finansal tablolar 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Hasılat

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul stok (konut/iş yeri) satışı

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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

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

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

Geçici kabul protokolünün imzalanmadığı ya da fiili teslim veya tapu devri gerçekleşmediği durumlarda Şirket kendi payına düşecek geliri ertelenmiş gelirler (Dipnot 10) olarak finansal durum tablosunda takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsaların stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

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

Satışa sunulan konut/ofis projelerindeki bağımsız bölümler için yapılan satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakit tahsil edilmiş avansla, bağımsız bölümlerin (konut/ofis) muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Şirket, satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakden tahsil etmediği ya da henüz bağımsız bölümlerin teslimi yapmadan önce alıcılardan almış olduğu alacak senetlerini teminat senedi olarak değerlendirmekte ve satış vaadi sözleşmeleri kapsamında alınan teminat senetleri Not 11 "Karşılıklar, Taahhütler, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler" altında açıklanmaktadır. Diğer operasyonel faaliyetler için alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine bağlı olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Faiz gelirleri

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

Stoklar

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Demirbaşlar	4 yıl
-------------	-------

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı arttıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

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

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

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde maddi ve maddi olmayan amortisman ve itfaya tabi olan varlıklar için defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde varlıklarda değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için değer düşüklüğü testi uygulamaktadır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akışlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmış finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal araçlar

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

Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

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

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

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

Finansal borçlar

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

Ticari borçlar

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal yatırımlar

Şirket, bireysel finansal tablolarda finansal yatırımlar olarak sunulan bağlı ortaklıkları, maliyet değerleriyle muhasebeleştirilmekte ve varsa değer kaybı ile ilgili karşılık düşüldükten sonra, finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Nakit ve nakit benzerleri

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

Alınan avanslar

Şirket'in Nef ile yapmış olduğu ASKGP sözleşmesine istinaden aldığı avanslar, müşterilerden Şirket'in banka hesaplarına gelmektedir. Şirket hakediş raporlarına göre avansların bir kısmını Nef'in hesaplarına göndermektedir. Şirket Nef'in hesabına gönderilen tutarlar, üzerinde kontrolü ve yükümlülüğü ortadan kalktığı için, TMS uyarınca hazırlanmış bireysel finansal tablolarda kayıtlarından çıkarmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ("YAG")

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri normal iş akışı çerçevesinde satılmak veya idari amaçla kullanılmaktan ziyade, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerden oluşmaktadır. Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan projeler, gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere geliştirilmesi planlanan arsalar ve gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar da yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanır.

Yatırım amaçlı gayrimenkul başlangıçta maliyeti ile ölçülür. Henüz inşaatına başlanmamış veya inşaatı devam etmekte olan bir yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde ölçülmesinin henüz mümkün olmadığı ve ancak inşaatı tamamlandığında güvenilir bir şekilde ölçülebileceğinin tahmin edildiği durumlarda, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde ölçülünceye veya inşaatı tamamlanıncaya kadar (hangi durum önce gerçekleşirse), söz konusu inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkul, maliyeti üzerinden ölçülür.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Yabancı para işlemleri

Şirket'in bireysel finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile hazırlanmış ve sunulmuştur. Şirket'in bireysel finansal tabloları ve faaliyet sonuçları Şirket'in geçerli para birimi ve bireysel finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

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

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

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

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

	TL/ABD Doları	TL/Avro	TL/İngiliz Sterlini
31 Aralık 2018	5,2609	6,0280	6,6528
31 Aralık 2017	3,7719	4,5155	5,0803

Pay başına kazanç

Bireysel kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, Şirket'e 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 dahil edilir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

Şirket, bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, bireysel finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergiler

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

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

GYO’ya dönüşüm kapsamında elde edilen vergi muafiyeti uyarınca, Şirket, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda önceki dönemden taşınan net ertelenmiş vergi yükümlülükleri tutarını iptal etmiş ve ertelenmiş vergi geliri muhasebeleştirmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı – Tanımlanmış fayda planı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanlarının Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Grup'un Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 5.434,42 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2017: 4.732,48 TL). Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kayıp/zararlar konsolide diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

TMS, tanımlanmış fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Konsolide finansal tablolarda, Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır. Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla geçerli olan 5.434,42 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Nakit akış tablosu

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

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

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

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

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

Netleştirme/mahsup

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ödenmiş sermaye ve temettüler

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

İlişkili taraflar

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

Gayrimenkul stokları

Şirket, gayrimenkul stoklarını Peker Holding A.Ş.'den kısmi bölünme sırasında ilk muhasebeleştirme yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirmiştir ve gerçeğe uygun değer maliyet kabul edilmiştir. Türkiye'deki gayrimenkul stoklarının gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmıştır. Gelir indirgeme yöntemiyle bulunan gerçeğe uygun değerler; ortalama tahmini m2 satış fiyatı ve tahmini m2 kiralama fiyatı gibi gözlemlenemeyen önemli girdiler kullanılarak 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

20-50 yıl

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

3. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kasa	942	5.185
Bankalar		
- Vadesiz mevduatlar	520.938	954.280
- Vadeli mevduat	4.836.090	1.157.157
Kredi kartı alacakları	6.278	50.817
	5.364.248	2.167.439
- Bloke mevduat	(710.422)	(545.313)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	4.653.826	1.622.126

Bloke mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Bloke mevduat		
- Vadeli bloke mevduat	627.052	-
- Vadesiz bloke mevduatlar	83.370	545.313
	710.422	545.313

Vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	Orijinal Para birimi	Ortalama etkin yıllık faiz oranı aralığı	TL karşılığı
31 Aralık 2018	Türk Lirası	%22,75	619.647
	Amerikan Doları	%3	4.216.443
31 Aralık 2017	Türk Lirası	%11,30	580.000
	Amerikan Doları	%0,5	577.157

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in 710.422 TL tutarında blokeli mevduatı mevcuttur (31 Aralık 2017: 545.313 TL). Bloke mevduatların detayı aşağıda belirtilmiştir;

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in Odea Bank hesaplarında toplam 710.422 TL tutarında bloke mevduatları bulunmaktadır. (31 Aralık 2017: 545.313 TL). İlgili bloke mevduatlar, Nef ve Peker Holding Anonim Şirket'i arasında 25 Şubat 2014'te imzalanan ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'e devrolan Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi çerçevesinde inşa edilmekte olan Ataköy projenin satış gelirlerinin tarafların Odea Bank nezdindeki hesaplarına aktarılması ve hesapların işleyişine ilişkin protokol gereği, satış avanslarının Şirket'e düşen kısmının %80'i üzerine koyulan blokajdır. Bloke mevduatlar, şirketin Odea Bank'tan kullandığı kredilerin ödemesi için blokeli tutulmakta, ödeme tarihleri geldiğinde bu hesaplardan ödeme yapılmaktadır.

31 Aralık 2018 itibarıyla vadeli mevduatlar üzerinde 627.052 TL rehin bulunmaktadır. (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır.)

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 21'de açıklanmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

4. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Kısa ve uzun vadeli finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli borçlanmalar		
- Banka kredileri	57.120.350	43.601.336
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	57.120.350	43.601.336
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	48.841.969	66.644.388
Uzun vadeli borçlanmalar		
- Banka kredileri	8.602.659	48.499.473
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	8.602.659	48.499.473
Toplam kısa ve uzun vadeli borçlanmalar	114.564.978	158.745.197

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla banka kredilerine ilişkin finansal yükümlülüklerin geri ödeme tablosu yıllar itibarıyla aşağıdaki gibidir:

				31 Aralık 2018
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı(değişken faizli krediler için nominal faiz oranı)	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Sabit	%15,36	1.030.350	1.030.350
	Değişken	15,75% - 37%	56.090.000	56.090.000
				57.120.350
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı				
TL	Sabit	%17,50	24.023.570	24.023.570
TL	Değişken	TRLIBOR+%5,90	24.818.399	24.818.399
				48.841.969
Toplam kısa vadeli banka kredileri				105.962.319
Uzun vadeli banka kredileri				
TL	Sabit	%17,50		8.602.659
Toplam uzun vadeli banka kredileri				8.602.659

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

4. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (devamı)

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

Banka kredileri, verilen gayrimenkul ipotekleri ile teminat altına alınmıştır. Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında bankalara vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler hakkında açıklamalar Not 11'te yer almaktadır.

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1-2 yıl içerisinde	8.602.659	41.330.060
2-3 yıl içerisinde	-	7.169.413
	8.602.659	48.499.473

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

5. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari alacaklar:

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar	4.353.431	4.626.745
Alınan çek ve senetler	-	773.240
	4.353.431	5.399.985

Şirket'in ticari alacaklarının finansal risk niteliği ve düzeyi Not 21'de sunulmuştur.

b) Ticari borçlar:

Bilanço tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	38.853.429	37.422.968
	38.853.429	37.422.968

(*) Şirket, 25 Şubat 2014'te Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş. ile Ataköy'de sahip olduğu arsada yapılacak proje için Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi Sözleşme yapmıştır. Şirket, bu sözleşmeye ek olarak düzenlenen protokolle de proje kapsamında yer alan 23 adet ticari alanı satın almıştır. İlişkili taraflara olmayan ticari borçların 37.930.817 TL'si bu satınalmadan kalan bakiye borç tutarından kaynaklanmaktadır.

6. Uzun vadeli finansal yatırımlar

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Ortaklık oranı %	TL	Ortaklık oranı %	TL
Peker Proje Geliştirme ve Dan. A.Ş.	%100	40.000.000	%100	40.000.000
		40.000.000		40.000.000

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

7. Stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in kısa ve uzun vadeli stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

a) Kısa vadeli stoklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ataköy projesi (*)	119.847.346	236.807.753
Ataköy projesi ticari alanlar (**)	74.898.337	74.898.337
Ataköy projesi değer düşüklüğü karşılığı	(24.800.270)	(13.792.860)
Sultan makamı (***)	17.157.607	21.587.537
	187.103.020	319.500.767

- (*) Şirket'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket arasında akdedilen sözleşme ile Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (ASKGP) projesi yapılmaktadır. Satış hasılatı, arsa sahibi Peker ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1438 adet konut ve 125 adet işyeri bulunmaktadır. Nef tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere (1275 adet konut ve 89 adet işyeri) ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (163 adet konut ve 36 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.
- (***) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 9 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır (31 Aralık 2017, 121 bağımsız bölüm). Cari dönemde satışı yapılan 3 adet bağımsız bölüm maliyetinin üzerinde satılmıştır. Grup 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 2018	31 Aralık 2017
Dönem başı	(13.792.860)	-
Dönem içinde (ayrılan)/iptal edilen karşılıklar, net	(11.007.410)	(13.792.860)
Toplam	(24.800.270)	(13.792.860)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

7. Stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

b) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Sultan makamı (*)	16.890.000	16.890.000
Heinsberg (**)	14.946.464	-
Gravesend (***)	14.292.098	-
	46.128.562	16.890.000

- (*) 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 sözleşmesi sözleşmenin yapılmasıyla bu bağımsız bölümler yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.
- (**) Almanya Heinsberg bölgesinde bulunan, 48 konuttan oluşan binanın alımı 2018 yılında tamamlanmış olup bina ve daire yenileme çalışmalarının 2018 yılı içinde tamamlanması ve bağımsız bölümlerin kiralanması planlanmaktadır.
- (***) İngiltere'nin Gravesend Kentinde, M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG adresinde, 4,752 mt2 bina, 3.500 mt2 toplam arsa alanı satın almıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Sultan Makamı bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri 16.890.000 TL'dir. Bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınmasıyla (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) tespit edilmiştir. Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış/kiraya verilmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim fiyat belirlenmektedir.

Sultan Makamı, Heinsberg ve Gravesend yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, gayrimenkul değerlendirme raporlarında sırasıyla, 38.665.221 TL, 18.295.200 TL ve 24.059.507 TL olarak belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet ve amortisman hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Maliyet		
Açılış bakiyesi	16.890.000	-
Girişler	29.238.562	16.890.000
Kapanış bakiyesi	46.128.562	16.890.000
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Birikmiş amortisman		
Açılış bakiyesi	-	-
Girişler	(789.629)	-
Kapanış bakiyesi	(789.629)	-
Net değer	45.338.933	16.890.000

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

8. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gelecek aylara ait giderler	259.319	114.836
	259.319	114.836

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan avanslar (*)	12.861.338	70.777.553
	12.861.338	70.777.553

(*) Alınan avanslar, Ataköy arsa üzerinde geliştirilen Nef 22 konut/işyeri projesi kapsamında satış vaadi sözleşmeleri yapılmış ve nakit tahsil edilmiş tutarları ifade etmektedir. Nef 22 projesi ile ilgili alınan avanslar, projede bağımsız bölüm teslimlerinin 2019 yılında tamamlanacağı öngörüldüğü için kısa vadeli olarak sunulmuştur.

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

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

9. Diğer varlık ve yükümlülükler

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla diğer varlık ve yükümlülükler detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraf alacakları gelir tahakkukları	-	186.162
Diğer	800	20.416
	800	206.578

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
KDV borçları	1.546.955	-
Ödenecek vergi ve fonlar	9.337	169.428
	1.556.292	169.428

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

10. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Demirbaşlar	Toplam
31 Aralık 2017 itibarıyla maliyet	4.177	4.177
Girişler	12.326	12.326
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2018 itibarıyla maliyet	16.503	16.503
31 Aralık 2017 itibarıyla birikmiş amortisman	3.848	3.848
Dönem amortismanı	3.047	3.047
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2018 itibarıyla birikmiş amortisman	6.895	6.895
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	9.608	9.608

	Demirbaşlar	Toplam
25 Nisan 2017 itibarıyla maliyet	4.177	4.177
Girişler	-	-
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2017 itibarıyla maliyet	4.177	4.177
25 Nisan 2017 itibarıyla birikmiş amortisman	3.133	3.133
Dönem amortismanı	715	715
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2017 itibarıyla birikmiş amortisman	3.848	3.848
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	329	329

1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemi içinde maddi duran varlıklara ilişkin aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır.

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

1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemi içinde finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu maddi duran varlık yoktur.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

11. Karşılıklar, taahhütler, koşullu varlık ve yükümlülükler

Alınan teminat mektupları

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Konut/ofis satışları için müşterilerden alınan teminat senetleri (*) - Ataköy Proje (Nef 22)	105.781.912	112.172.208
	105.781.912	112.172.208

(*) Satış vaadi sözleşmeleri çerçevesinde müşterilerden alınan ve henüz nakden tahsil edilmemiş, teslimatları yapılmamış konut/mağaza satış işlemelerine dair teminat senetlerinden oluşmaktadır ve bu alacak senetleri teminat olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in bu kapsamda almış olduğu bu teminat senetlerinin 31.666.666 TL'lik kısmını kredi teminatı için Odeabank'a rehin vermiştir (31 Aralık 2017: 43.779.634 TL).

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler ("TRİ") aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	453.880.422	428.885.313
-TL	453.838.017	428.799.704
-ABD Doları	42.405	85.609
-Avro	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı		
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	453.880.422	428.885.313

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Bankalara verilen ipotek ve rehinler	453.880.422	428.885.313
	453.880.422	428.885.313

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

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

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İpotekler		
Arsalar üstündeki ipotek (*)	416.970.000	392.140.000
Konut stokları üzerindeki ipotek (**)	36.200.000	36.200.000
Blokaj		
Teminat niteliğindeki nakit blokaj (Not 3)	710.422	545.313
	453.880.422	428.885.313

- (*) Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında Ataköy Projesi 327 adet bağımsız bölüm üzerinde Odea Bank'a, 15 adet bağımsız bölüm üzerinde Finansbank'a ve 31 adet bağımsız bölüm üzerinde Türkiye Halk Bankası'na vermiş olduğu ipotektir.
- (**) Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında, Sultan makamı projesi, bağımsız bölüm C4/3 üzerinde Fibabank'a ve bağımsız bölümler B29/1-2 üzerinde Türkiye İş Bankası'na vermiş olduğu ipotektir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in taraf olduğu dava sayısı 6, Şirket'i dolaylı olarak ilgilendiren davalar 4 olup, mali durumuna önemli derecede etki edebilecek mahiyette dava bulunmamaktadır.

12. Özkaynaklar

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve hisse adedi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Hisse (%)	Tutar - TL	Hisse (%)	Tutar - TL
Hasan Peker	%45,29	33.105.528	%67	19.980.000
Ayşegül Peker	%22,71	16.602.472	%33	10.020.000
Halka Açık	%32	23.392.000	-	-
Nominal ödenmiş sermaye		73.100.000		30.000.000
Hisse adedi		73.100.000		30.000.000
Beher hisse değeri		1		1

28 Nisan 2017 tarihinde alınan olağanüstü genel kurul kararı ile Şirket sermayesini 30.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Şirketin ortakları 13.000.000 TL tutarındaki sermaye artırımına Şirket'den olan alacaklarını kullanarak iştirak etmişlerdir. Sermaye artırımını 28 Nisan 2017 tarihinde ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiştir. Şirket 21 Aralık 2018 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile çıkarılmış sermayesini beheri 1 TL nominal değerinde 43.100.000 adet pay karşılığı 43.100.000 TL tutarında artırarak 73.100.000 TL'ye çıkartmıştır. Artırılan sermayenin tamamı 2017 yıl karının dağıtılmayarak geçmiş yıl karlarına aktarılmış kısmından karşılanmış olup, hissedarlara sermaye payları nispetinde bedelsiz olarak dağıtılmıştır.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

12. Özkaynaklar (devamı)

“Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1 (bir) TL itibarı değerinde 100.000.000 adet paya bölünmüştür. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, 2.436.667 TL'ye karşılık 2.436.667 adet A grubu nama yazılı pay ve 70.663.333 TL'ye karşılık 70.663.333 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

Hissedarlar	Grubu	Türü	Pay Adedi	31 Aralık 2018
Hasan Peker	A	Nama	1.622.820	1.622.820
Ayşegül Peker	A	Nama	813.847	813.847
Hasan Peker	B	Hamiline	31.482.708	31.482.708
Ayşegül Peker	B	Hamiline	15.788.625	15.788.625
Halka Açık	B	Hamiline	23.392.000	23.392.000
			73.100.000	73.100.000

Şirketin mevcut sermayesini temsil eden paylar A ve B grubu olarak ayrılmış olup, A grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı A grubu payların nominal tutarı 1.000.000 TL'dir. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun 5 kişiden oluşması durumunda 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması durumunda 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

Şirketin 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 Mart 2018 halka açık; 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla halka açık bir şirket değildir.

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

- Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
- Şirket'in kârlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabılır kârın en az %30'unun nakit veya bedelsiz pay şeklinde dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

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

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

31 Aralık 2018 itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan geçmiş yıl karları, yasal finansal tabloların TFRS ilk uygulamasına bağlı olarak yapılan düzeltmelerin toplam etkisini göstermektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

13. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	25 Nisan - 31 Aralık 2017
Yurtiçi satışlar – Konut satışları	127.043.460	386.430.573
Kira Gelirleri	420.000	140.000
	127.463.460	386.570.573

Satışların maliyetleri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	25 Nisan - 31 Aralık 2017
Satılan ticari mallar maliyeti – arsa payları	126.880.443	386.935.287
Stok Değer Düşüklüğü	11.007.410	13.792.860
	137.887.853	400.728.147

14. Faaliyet giderleri

1 Ocak – 31 Aralık 2018 ve 25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemlerine ait faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	25 Nisan- 31 Aralık 2017
Pazarlama satış dağıtım giderleri	183.500	-
Genel yönetim giderleri	6.227.124	2.418.802
	6.410.624	2.418.802

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

14. Faaliyet giderleri (devamı)

Genel yönetim giderleri:

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Personel giderleri	1.741.704	979.719
Danışmanlık giderleri	1.070.149	507.306
Amortisman giderleri ve itfa payları	792.677	715
Seyahat giderleri	766.536	181.500
Kira giderleri	738.002	451.548
Vergi, resim ve harçlar	387.853	116.687
Temsil ve ağırlama giderleri	175.074	58.591
Sigorta giderleri	146.034	25.884
Enerji giderleri	20.107	14.307
Bağış ve yardım giderleri	-	3.943
Haberleşme giderleri	-	1.553
Diğer	388.988	77.049
	6.227.124	2.418.802

15. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

1 Ocak – 31 Aralık 2018 ve 25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Kur farkı gelirleri	143.411.129	64.164.773
Adat faizi gelirleri	3.596.204	178.943
Diğer	264.961	-
	147.272.294	64.343.716

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı giderleri	86.934.681	43.569.215
Şüpheli alacak karşılık giderleri	807.699	-
Diğer	746.417	1.105
	88.488.797	43.570.320

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

16. Finansman gelirleri ve giderleri

1 Ocak – 31 Aralık 2018 ve 25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemlerine ait finansal gelirlerin ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2018	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Kur farkı gelirleri	4.695.828	7.225.860
Faiz gelirleri	541.605	613.797
	5.237.433	7.839.657

Finansal giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2018	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Faiz giderleri	30.881.333	16.371.870
Kur farkı giderleri	3.709.721	25.798.492
Adat faiz giderleri	1.540.465	-
Banka komisyon giderleri	50.133	20.903
	36.181.652	42.191.265

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Cari dönem kurumlar vergisi	-	-
Peşin ödenmiş vergiler	82.501	182.589
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	82.501	182.589

Kurumlar vergisi

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 31 Aralık 2018 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

18. Pay başına kazanç

Türkiye’de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	11.004.261	49.144.481
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (*)	73.100.000	30.000.000
1 TL nominal değerli hisse başına zarar (Tam TL)	0,1505	1,6381

19. İlişkili taraf açıklamaları

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
UK Imperial Investment Limited (*) (1)	-	21.066.419
	-	21.066.419

(*) Ortaklara ait şirket

- (1) Şirket’in 25 Eylül 2017 tarihinde İngiltere ve Almanya’da faaliyet gösteren bağlı ortaklıklarını ilişkili taraflara ait olan UK Imperial Investment Limited’e satışına ilişkin doğan alacaktır.

İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
UK Imperial Investment Limited (*) (1)	254.570.842	242.552.194
	254.570.842	242.552.194

(*) Ortaklara ait şirket

- (1) Şirket’in 25 Eylül 2017 tarihinde İngiltere ve Almanya’da faaliyet gösteren bağlı ortaklıklarını ilişkili taraflara ait olan UK Imperial Investment Limited’e satışına ilişkin doğan alacaktır.

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Peker Holding A.Ş. (*) (1)	-	20.801.757
Ayşegül Peker (**) (2)	-	6.621.460
	-	27.423.217

(*) Şirket ortaklarının ortağı olduğu şirket

(**) Şirket ortağı

- (1) Şirket, 2017 yılında Peker Holding’den %16 faiz oranıyla toplam 19.488.000 TL finansman amaçlı borç almıştır.
(2) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar, Şirket’in ortaklarından satın aldığı, Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş., bağlı ortaklık hisselerinden kaynaklanmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

19. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

					1 Ocak – 31 Aralık 2018
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Satışlar	Kira geliri	Faaliyet gelirleri	Finansman giderleri
UK Imperial	-	-	-	3.596.204	
Peker Holding	-	-	-	-	1.540.203
Hasan Peker	-	-	420.000	-	-
H.P. Düsseldorf GMBH	192.517	-	-	-	-
Peker Proje	132.000	-	-	-	-
	324.517	-	420.000	3.596.204	1.540.203

Üst yönetime sağlanan faydalar:

Şirket'in üst yönetimi; yönetim kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Şirket' in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemi için, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	25 Nisan - 31 Aralık 2017
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	1.226.700	428.053
	1.226.700	428.053

20. Gerçeğe uygun değer açıklamaları

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

Finansal araçlar

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

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

Finansal varlıklar

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

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

Ticari alacakların gerçeğe uygun değerleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme metodları kullanılarak belirlenmiştir.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

20. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (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. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2018	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal araçlar	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	5.364.248	-	-	5.364.248	5.364.248	3
Ticari alacaklar	4.353.431	-	-	4.353.431	4.353.431	5
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	254.570.842	-	-	254.570.842	254.570.842	19
Diğer alacaklar	1.248.687	-	-	1.248.687	1.248.687	
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	114.564.978	-	114.564.978	114.564.978	4
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	38.853.429	-	38.853.429	38.853.429	5
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-	-	-	-	19

31 Aralık 2017	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal araçlar	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	2.167.439	-	-	2.167.439	2.167.439	3
Ticari alacaklar	5.399.985	-	-	5.399.985	5.399.985	5
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	263.618.613	-	-	263.618.613	263.618.613	19
Diğer alacaklar	926.216	-	-	926.216	926.216	
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	529	-	-	529	529	
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	158.745.197	-	158.745.197	158.745.197	4
Ticari borçlar	-	37.422.968	-	37.422.968	37.422.968	5
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	27.423.217	-	27.423.217	27.423.217	19

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

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

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

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ölçümü ile muhasebeleştirdiği finansal varlık ve yükümlülüğü yoktur.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

20. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

Finansal olmayan varlıklar

Şirket, bireysel finansal tablolarda kısmi bölünme anında gayrimenkul stoklarının 25 Nisan 2017 tarihinde ilk muhasebeleştirilmesini yaparken gerçeğe uygun değer ile ölçmüş ve sonrasında bu değer üzerinden maliyet ve net gerçekleşebilir değerden düşük olanı ile ölçmeye devam etmiştir. İlk muhasebeleştirme anında gayrimenkul stoklarının gerçeğe uygun değerleri belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır.

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

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

	25 Nisan 2017	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Ağırlıklı Ortalama
Ataköy Arsa	623.743.040	Gelir İndirgeme Yöntemi	Ortalama tahmini m2 başı TL satış fiyatı (kalan stoklar için) İskonto oranı	TL 15.290 %20
Sultan makamı – Konut	38.477.537	Emsal karşılaştırma	-	-

Gelir indirgeme yöntemi

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

Metrekare satış fiyatı:

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

İskonto oranı:

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

20. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

Finansal olmayan varlıklar (devamı)

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

21. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Risk yönetim politikaları

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

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmektedir.

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	114.564.978	122.273.962	9.713.708	101.735.931	10.824.323	-
Ticari borçlar	38.853.429	38.853.429	-	38.853.429	-	-
	153.418.407	161.127.391	9.713.708	140.589.360	10.824.323	-

31 Aralık 2017	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	158.745.197	169.534.321	18.516.310	88.537.502	62.480.509	-
Diğer borçlar	37.422.968	37.422.968	-	37.422.968	-	-
	196.168.165	206.957.289	18.516.310	125.960.470	62.480.509	-

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

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

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	627.052	1.157.157
Finansal borçlar	89.746.579	60.730.239
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	24.818.399	98.014.958

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

Şirket'in değişken faizli kredilerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin faize duyarlılık dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
6 ay	24.818.399	98.014.958
	24.818.399	98.014.958

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

TRLibor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar/(zarar) etkisi
1 Ocak – 31 Aralık 2018	100 baz puan (100) baz puan	(25.403) 25.403

Kredi riski

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

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

31 Aralık 2018	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	254.570.842	4.353.431	-	1.248.687	4.725.901
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	254.570.842	4.353.431	-	1.248.687	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

31 Aralık 2017	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	263.618.613	5.399.985	-	926.216	1.566.124
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	263.618.613	5.399.985	-	926.216	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

Yukarıdaki azami tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

Döviz kuru riski

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

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

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket finansal varlık ve bilanço dışı varlıkları ile yabancı para cinsinden yükümlülüklerini hedge etmemektedir.

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar	259.143.506	264.422.602
Yükümlülükler	(911.614)	(79.174.551)
Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net	258.231.892	185.248.051

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların orijinal para birimi cinsinden ve finansal tablolarda taşınan değerleri TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	9.487	803.482	43.356	4.572.664
Ticari alacaklar				
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	38.265.218	254.570.842
Toplam varlıklar	9.487	803.482	38.308.574	259.143.506
Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	(122.124)	-	(26.372)	(911.614)
Toplam yükümlülükler	(122.124)	-	(26.372)	(911.614)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(112.637)	803.482	38.282.202	258.231.892
31 Aralık 2017	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	29.020	175.735	1.987	803.989
Ticari alacaklar	-	-	4.146.688	21.066.419
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	47.743.675	242.552.194
Toplam varlıklar	29.020	175.735	51.892.350	264.422.602
Kısa vadeli yükümlülükler				
Finansal borçlanmalar	(5.182.832)	(2.023.536)	-	(31.035.653)
Uzun vadeli yükümlülükler				
Ertelenmiş gelirler	(249.593)	(12.463.708)	-	(48.138.898)
Toplam yükümlülükler	(5.432.425)	(14.487.244)	-	(79.174.551)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(5.403.405)	(14.311.509)	51.892.350	185.248.051

Kur riskine duyarlılık

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

31 Aralık 2018	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	(67.898)
Avro	%10/(%10)	422.704
İngiliz sterlini	%10/(%10)	25.468.383

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

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam finansal borçlar	114.564.978	158.745.197
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(5.364.248)	(2.167.439)
Net finansal borç	109.200.730	156.577.758
Toplam özkaynak	371.346.997	359.338.886
Net finansal borç/toplam özkaynak oranı	29%	%44

22. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'yi kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre devralmak suretiyle birleşme işlemine karar vermiş, SPK'da 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK'nın II-23.2 sayılı "Birleşme ve Bölünme Tebliği" hükümleri çerçevesinde, sermayesinin ve oy haklarının %100'üne sahip olduğu Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'nin birleşme işlemine onay verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Birleşme işlemi 8 Mart 2019 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	5.275.683	1.369.720
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	232.441.953	341.407.488
C. İştirakler	Md. 24/(b)	40.000.000	40.000.000
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		260.613.753	271.247.394
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	538.331.389	654.024.602
E. Finansal borçlar	Md. 31	114.564.978	158.745.197
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-	27.423.217
I. Özkaynaklar	Md. 31	370.343.147	359.338.886
Diğer kaynaklar		53.423.264	108.517.302
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	538.331.389	654.024.602

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı		4.572.666	1.369.720
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	29.238.562	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	-	-
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmeciler şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	-	-
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	637.647	580.000

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	<% 10	%-	%-
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar (*)	Md. 24/(a), (b)	>% 51	%43,18	%52,20
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 49	%8,31	%6,33
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	%10,38	%-
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	%0	%-
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	%-	%-
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	%30,93	%51,81
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	<% 10	%0,88	%0,21
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(1)	<% 10	%0,01	%-

(*) Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ("Tebliğ") uyarınca gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklar için, aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar. Hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıklanan finansal tablolara göre Tebliğ'de tanımlanan asgari oranın sağlanamaması durumunda, ortaklığın talebi üzerine, Sermaye Piyasası Kurulunca ("SPK") uygun görülmesi halinde, söz konusu oranın sağlanması için aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren ortaklıklara bir yıl süre verilebilir. SPK tarafından verilen sürenin sonunda da asgari oranın sağlanamaması halinde, sürenin bitiminden itibaren en geç üç ay içinde ortaklıkların esas sözleşme hükümlerini gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere SPK'ya başvurmaları gerekmekte olup bu değişikliklerin yapılmaması halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı TTK'nın 529 uncu maddesinin birinci fıkrası gereğince sona ermiş sayılır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket, bu oranı sağlayamamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

23. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Şirket, Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'yi kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre devralmak suretiyle birleşme işlemine karar vermiş, SPK'da 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK'nın II-23.2 sayılı "Birleşme ve Bölünme Tebliği" hükümleri çerçevesinde, sermayesinin ve oy haklarının %100'üne sahip olduğu Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'nin birleşme işlemine onay verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Birleşme işlemi 8 Mart 2019 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. Ayrıca, Peker GYO A.Ş., UK Imperial Investment Ltd. ("UK Imperial") ve Peker Holding A.Ş. ("Peker Holding") arasında imzalanan üçlü protokol ile Peker GYO'nun, UK Imperial'dan olan alacağının 3.180.014 İngiliz Sterlini'lik (31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 21.156.000 TL) kısmı Peker Holding'e devredilmiştir. Eğer birleşme işlemi ve üçlü protokol 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla gerçekleşmiş olsaydı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı hakların aktif toplamına oranı %51,09 olarak gerçekleşecekti.

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm amacıyla SPK'ya yapmış olduğu başvuru kapsamında SPK'nın III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.