

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2019 ara hesap dönemine ait
finansal tablolar**

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Finansal durum tablosu	1 - 2
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	3
Özkaynaklar değişim tablosu.....	4
Nakit akış tablosu.....	5
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar.....	6 - 47

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla

finansal durum tablosu

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
	Not	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	2.452.211	5.368.513
Ticari alacaklar		33.269.880	4.353.431
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	20	1.935.495	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	31.334.385	4.353.431
Diğer alacaklar		143.093	1.248.158
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		143.093	1.248.158
Stoklar	7	144.542.313	187.103.020
Peşin ödenmiş giderler	8	2.795	299.319
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	18	128.218	82.501
Diğer dönen varlıklar	9	425.448	451.608
Toplam dönen varlıklar		180.963.958	198.906.550
Duran varlıklar			
Ticari Alacaklar			
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	20	218.615.623	254.570.842
Diğer alacaklar		529	529
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	74.164.987	71.056.908
Maddi duran varlıklar	11	7.073	9.608
Peşin ödenmiş giderler	8	784	-
Ertelenmiş vergi varlığı	18	-	1.912.609
Toplam duran varlıklar		292.788.996	327.550.496
Toplam varlıklar		473.752.954	526.457.046

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla

finansal durum tablosu (devamı)

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
	Not	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	5	71.385.673	65.620.350
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	27.285.647	48.841.969
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	17.142.772	40.766.069
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	20	13.066.551	25.411.500
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar -</i>		249.582	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar		93.337	174.829
Ertelenmiş gelirler	8	41.936.910	12.861.338
Kısa vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>			
- <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		610.986	
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	2.569.509	1.556.847
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		174.340.967	195.232.902
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	5	-	8.602.659
Uzun vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		42.825	42.825
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		42.825	8.645.484
Toplam yükümlülükler		174.383.792	203.878.386
Ödenmiş sermaye	13	73.100.000	73.100.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		6.168	6.168
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		6.000.000	6.000.000
Geçmiş yıllar karları		243.472.492	234.108.027
Net dönem karı		(23.209.498)	9.364.465
Toplam özkaynaklar		299.369.162	322.578.660
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		473.752.954	526.457.046

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Kar veya zarar kısmı	Notlar				
Hasılat	14	77.558.602	101.776.069	3.508.526	54.196.996
Satışların maliyeti (-)	14	(81.531.342)	(88.763.027)	(3.364.816)	(42.926.411)
Brüt kar		(3.972.740)	13.013.042	143.710	11.270.585
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(1.850)	(183.500)	-	-
Genel yönetim giderleri (-)	15	(5.180.494)	(3.770.921)	(1.659.687)	(1.104.340)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	45.853.873	142.321.361	10.224.259	96.470.445
Esas faaliyetlerden diğer giderler	16	(35.882.125)	(44.328.726)	(21.202.773)	(30.487.610)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-	(72.335)	-
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı		816.664	107.051.256	(12.566.826)	76.149.080
Finansman gelirleri	17	3.453.027	6.830.961	1.004.366	4.047.559
Finansman giderleri (-)	17	(25.566.580)	(26.814.720)	(7.576.276)	(9.697.132)
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)		(21.296.889)	87.067.497	(19.138.736)	70.499.507
Vergi geliri / (gideri)					
- Cari dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)		(1.912.609)	-	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı		(23.209.498)	87.067.497	(19.138.736)	70.499.507
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı					
Diğer kapsamlı gelir					
Diğer kapsamlı gider		-	7.049	1.442	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		-	8.811	1.442	-
- Vergi etkisi	18	-	(1.762)	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		-	-	-	-
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		(23.209.498)	87.074.546	(19.137.294)	70.499.507

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
özkaynaklar değişim tablosu**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Kar veya zarara sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve (giderler)					
	Not	Sermaye	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem kârı	Toplam
1 Ocak 2018		30.000.000	(3.378)		234.062.050	49.145.977	313.204.649
Transfer			-		49.145.977	(49.145.977)	-
Toplam kapsamlı gelir			7.049		-	87.067.497	87.074.546
30 Eylül 2018 itibariyle bakiyeler		30.000.000	3.671		283.208.027	87.067.497	400.279.195
1 Ocak 2019		73.100.000	6.168	6.000.000	234.108.027	9.364.465	322.578.660
Transfer		-	-	-	9.364.465	(9.364.465)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	(23.209.498)	(23.209.498)
30 Eylül 2019 itibarıyla bakiyeler		73.100.000	6.168	6.000.000	243.472.492	(23.209.498)	299.369.162

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait****nakit akış tablosu****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmemiş
		1 Ocak –	1 Ocak –
	Notlar	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / zararı		(23.209.498)	87.067.497
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Vergi geliri / gideri ile ilgili düzeltmeler		1.912.609	
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10,11	753.740	2.202
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		479.766	6.113
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler			
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	17	(2.778.779)	(2.316.914)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	25.158.826	23.915.048
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	7	(1.929.614)	(7.837.228)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		9.338.226	(113.750.413)
Gider tahakkukları		411.772	1.245.681
Gelir tahakkukları		(1.935.495)	(3.360.513)
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	-
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		12.060.781	(15.028.527)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(2.168.236)	(67.413.695)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(23.623.297)	4.573.680
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		40.631.093	90.607.261
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		3.316.744	8.186.106
Bağlı ortaklıkların veya müşterek faaliyetlerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar)		-	65.192.805
Vergi iadeleri (ödemeleri)		-	1.762
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		17.499.603	20.209.000
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit (A)		47.716.688	106.328.392
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Alınan faiz		2.778.779	2.316.914
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alışları			(12.327)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılan harcamalar	10	(3.859.284)	(36.030.709)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit (B)		(1.080.505)	(33.726.122)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Ödenen faiz		(28.433.766)	(23.485.685)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	63.150.000	71.100.000
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki değişim		-	(27.119.398)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(84.268.719)	(92.533.931)
Bloke mevduatlardaki değişim		38.465	(537.330)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit (C)		(49.514.020)	(72.576.344)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/ (azalış) (A+B+C)		(2.877.837)	25.926
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	4.658.091	1.628.156
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	4	1.780.254	1.654.082

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe 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 ayrılarak kurulmuştur. Şirket 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla ticaret sicilde tescil edilmiştir ve aynı anda gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Eylül 2017 tarih ve 34/1144 sayılı kararı uyarınca onaylanmış olup, SPK ve Gümrük Ticaret Bakanlığı izinlerine istinaden Şirket ünvanı 28 Eylül 2017 tarihinde ticaret siciline tescil ettirilerek, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

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

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 12 kişidir (31 Aralık 2018: 12).

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve toplam hisse adedi aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2019				31 Aralık 2018		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL
Hasan Peker	33.105.528	%45,29	33.105.528	33.105.528	%45,29	33.105.528
Ayşegül Peker	16.602.472	%22,71	16.602.472	16.602.472	%22,71	16.602.472
Halka Açık	23.392.000	%32	23.392.000	23.392.000	%32,00	23.392.000
	73.100.000	%100,00	73.100.000	73.100.000	%100,00	73.100.000

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 9 Ağustos 2019 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve düzenleyici kuruluşların finansal tablolara ilişkin düzeltme yapma yetkisi bulunmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

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

İşletmeler, TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede, ara dönemlerde tam set finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

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

Ölçüm esasları

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

Geçerli ve sunum para birimi

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

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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 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 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

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

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 amortisman 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 konusudur (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 kaydeder.

TFRS 16'ya geçiş:

Şirket, TFRS 16'yı [kolaylaştırılmış geriye dönük] yaklaşım ile uygulamıştır. Şirket, daha önce TMS 17 Kiralama İşlemleri ve TFRS Yorum 4 Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi'ni uygulayarak kiralama olarak tanımladığı sözleşmelere bu Standardı uygulamayı tercih etmiştir. Bu sebeple Şirket daha önce TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre kiralama olarak tanımlamadığı sözleşmelere bu Standardı uygulamıştır.

Şirket geçiş tarihi itibarıyla kiralama süresi 12 ay veya daha kısa bir süre içinde bitecek kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar için tanınan kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanmıştır. Şirket'in ofis ekipman kiralamaları (kişisel bilgisayarlar, fotokopi makinaları gibi) düşük değerli kiralama olarak değerlendirilmiştir.

1 Ocak 2019 tarihli finansal durum tablosu üzerindeki etkiler (artış/(azalış):

Standart, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Yeni muhasebe politikalarının özeti

Aşağıda, Şirket'in TFRS 16'yı uygulaması üzerine yeni muhasebe politikaları yer almaktadır:

Kullanım hakkı varlıkları

Şirket kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
- (c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- (a) Sabit ödemeler,
- (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- (d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in/ yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket/ kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

Kısa vadeli kiralamalar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar

Şirket kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli makine ve teçhizat kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen ofis ekipmanlarına da uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle göre gider olarak kaydedilir.

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

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

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

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

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

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

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır. Söz konusu değişiklik Şirket geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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 ölçebilmektelerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı 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.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019’da TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’inde 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. Şirket değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da K GK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. 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.

Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

UMSK tarafından yayımlanmış fakat henüz K GK tarafından TFRS'ye uyarlanmamış / yayınlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarında değişiklikler bulunmamaktadır.

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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 finansal tablolara alır.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

- a) Şirket 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/ofis) satışı

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

- Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm kontrolün alıcıya devretmesi (satılan konutların risk ve kazanımların 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 kontrole 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 kontrolün 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 Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Dipnot 8) olarak bilançosunda 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Satışa sunulan konut/ofis projelerindeki bağımsız bölümler için yapılan satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakit tahsil edilmiş avanslar, bağımsız bölümlerin (konut/ticari alan) muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. 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 12 “Karşılıklar, Taahhütler, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler” altında açıklanmaktadır. Diğer operasyonel faaliyetler için alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine bağlı olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Faiz gelirleri

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

Stoklar

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akışlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmış finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dâhil edilmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

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 – 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (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 – 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

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

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Satışa sunulan konut/ofis projelerindeki bağımsız bölümler için yapılan satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakit tahsil edilmiş avanslar, bağımsız bölümlerin (konut/ticari alan) muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. 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 "Karşılıklar, Taahhütler, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler" altında açıklanmaktadır. Diğer operasyonel faaliyetler için alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine bağlı olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Yabancı para işlemleri

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

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

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

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

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

	TL/ABD Doları	TL/Avro	TL/İngiliz Sterlini
30 Eylül 2019	5,6591	6,1836	6,9487
31 Aralık 2018	5,2609	6,0280	6,6528

Pay başına kazanç

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile 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, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlardan, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyebileceği değerlendirilen önemli olanları 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 dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır.

Ertelenmiş vergi, TMS uyarınca hazırlanan 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, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda önceki dönemden taşınan net ertelenmiş vergi yükümlülükleri tutarını iptal etmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı – Tanımlanmış fayda planı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanlarının Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Şirket'in Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 6.379,86 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL). Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kayıp/zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

TMS, tanımlanmış fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Şirket'in finansal tablolarda, öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır. Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla geçerli olan 6.017,60 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Nakit akış tablosu

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

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Netleştirme/mahsup

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

Ödenmiş sermaye ve temettüler

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

İlişkili taraflar

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

Gayrimenkul stokları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

Binalar 50 yıl

2.5 Şirket Birleşmeleri

Şirket, Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'yi kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre devralmak suretiyle birleşme işlemine karar vermiş olup, 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.

Şirket 8 Mart 2019 tarihinde yasal mali tablolarını birleştirmiş olup, 30 Eylül 2019 tarihli finansal tablolarını 31 Aralık 2018 konsolide finansal tabloları ile karşılaştırmalı olarak vermiştir. Karşılaştırmalı finansal tablolar, konsolide finansal tablolar üzerinden verildiği için birleşme etkisi olmamıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama

TFRS 8 - Faaliyet Bölümleri Standardı çerçevesinde, sayısal alt sınırlardan herhangi birini karşılayan, bölümlere göre raporlamayı gerektirecek faaliyet bölümü bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

4. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kasa	1.854	2.438
Bankalar		
- Vadesiz mevduatlar	1.749.093	523.707
- Vadeli mevduatlar	701.264	4.836.090
Kredi kartı alacakları	-	6.278
	2.452.211	5.368.513
- Bloke mevduat	(671.957)	(710.422)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.780.254	4.658.091

Bloke mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Bloke mevduat		
- Vadeli bloke mevduatlar	656.113	627.052
- Vadesiz bloke mevduatlar	15.844	83.370
	671.957	710.422

Vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	Orijinal Para birimi	Ortalama etkin yıllık faiz oranı aralığı	TL karşılığı
30 Eylül 2019	Türk Lirası	%22,75	11.207.990
31 Aralık 2018	Türk Lirası	%22,75	619.647
	Amerikan Doları	%3	4.216.443

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.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla şirketin bloke mevduatları 671.957 TL'dir. (31 Aralık 2018: 710.422 TL). 30 Eylül 2019 itibarıyla vadeli mevduatlar üzerinde rehin bulunmamaktadır. (31 Aralık 2018: 627.052 TL)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Kısa ve uzun vadeli finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli borçlanmalar		
-Banka kredileri	71.385.673	65.620.350
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	71.385.673	65.620.350
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	27.285.647	48.841.969
Uzun vadeli borçlanmalar		
-Banka kredileri	-	8.602.659
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	-	8.602.659
Toplam kısa ve uzun vadeli borçlanmalar	98.671.320	123.064.978

a) Banka kredileri

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli banka kredilerinin orijinal para birimi ve ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2019				
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Sabit	%30,00	2.862.026	2.862.026
TL	Değişken	%16,25 - %30,00	68.523.647	68.523.647
Toplam kısa vadeli banka kredileri				71.385.673
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı				
TL	Sabit	%17,50	21.026.805	21.026.805
TL	Değişken	TRLIBOR+%5,90	6.258.842	6.258.842
Toplam uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı				27.285.647
Uzun vadeli banka kredileri				
TL	-	-	-	-
Toplam uzun vadeli banka kredileri				-
Toplam kısa vadeli banka kredileri				98.671.320

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (devamı)

31 Aralık 2018				
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Sabit	%15,36	1.030.350	1.030.350
TL	Değişken	%15,75 - %37,00	64.590.000	64.590.000
Toplam kısa vadeli banka kredileri				65.620.350
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
Toplam uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı				48.841.969
Uzun vadeli banka kredileri				
TL	Sabit	%17,50	8.602.659	8.602.659
Toplam uzun vadeli banka kredileri				8.602.659

Banka kredileri, verilen gayrimenkul ipotekleri ile teminat altına alınmıştır. Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında bankalara vermiş olduğu teminat, rehin, ipotek ve temlikler hakkında açıklamalar Not 12'de yer almaktadır.

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
1-2 yıl içerisinde	-	8.602.659
		8.602.659

Finansal Borçlar Hareket Tablosu	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Açılış	123.064.978	158.745.197
Dönem kredi kullanımı	63.150.000	71.100.000
Dönem içi kredi ödemeleri	(84.268.719)	(92.533.931)
Etkin faiz oranı etkisi	(3.274.939)	887.949
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(229.293)
Kapanış	98.671.320	137.969.922

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari alacaklar:

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	31.334.385	4.353.431
Alınan çek ve senetler	-	-
	31.334.385	4.353.431

Şirket'in ticari alacaklarının finansal risk niteliği ve düzeyi Not 22'de sunulmuştur.

Şirket'in ilişkili taraflardan ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	1.935.495	4.353.431
Alınan çek ve senetler	-	-
	1.935.495	4.353.431

b) Ticari borçlar:

Şirket'in ilişkili olmayan taraflara ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar (*)	17.142.772	38.856.069
Verilen çek ve senetler	-	1.910.000
	17.142.772	40.766.069

(*) 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. Satın alınan söz konusu ticari alanların 15 adeti cari dönem içinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş.'ye iade edilmiş olup 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara olmayan ticari borçların 16.967.954 TL'si (31 Aralık 2018, 38.856.069 TL) bu satın alma ve iade sonrası kalan bakiye borç tutarından kaynaklanmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. Stoklar

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

a) Kısa vadeli stoklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ataköy projesi arsa payları (*)	81.549.941	119.847.346
Ataköy projesi ticari alanlar (**)	58.365.749	74.898.337
Ataköy projesi değer düşüklüğü karşılığı	(26.729.884)	(24.800.270)
Sultan makamı (***)	17.157.607	17.157.607
Ataköy proje konut (****)	14.198.900	-
	144.542.313	187.103.020

- (*) Şirket'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket arasında akdedilen sözleşme ile Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (ASKGP) projesi yapılmaktadır. Satış hasılatı, arsa sahibi Peker GYO ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1.438 adet konut ve 125 adet işyeri bulunmaktadır. Nef tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere (1275 adet konut ve 89 adet işyeri) ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. Ayrıca cari dönemde şirket ile NEF arasında yapılan bağımsız bölüm paylaşımına konu bağımsız bölümlere ait arsa payları da (toplam 76 adet) NEF'e fatura edilmiştir. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (120 adet konut ve 21 adet işyeri) ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır.
- (**) 28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Şirket tarafından Ataköy projesinde yer alan 23 adet ticari alan toplam 74.898.337 TL bedelle satın alınmıştır. Satın alınan ticari alanların 15 adeti iade edilmiş olup, bu defa şirket ile NEF arasındaki mal paylaşımı çerçevesinde 45 adet bağımsız bölüm (16 adet ticari alan ve 29 adet konut) alınmıştır. Paylaşım sonrası alınan 16 adet ticari alanı ifade eder.
- (***) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 9 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır (Şirket bu 9 bağımsız bölümün 1 tanesinde tek malik olup, kalan 8 bağımsız bölümde muhtelif oranlarda hisse sahibidir).
- (****) Şirket ile yüklenici Nef arasında yapılan paylaşım protokolü ile alınan 5 adeti satılmış olup, 24 adet konuttan oluşmaktadır.

Stok değer düşüklüğü karşılığının hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
Dönem başı	(24.800.270)	(13.792.860)
Dönem içinde (ayrılan)/iptal edilen karşılıklar, net	(1.929.614)	7.837.228
Toplam	(26.729.884)	(5.955.632)

8. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Gelecek aylara ait giderler	2.795	259.319
Verilen avanslar	-	40.000
	2.795	299.319

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Gelecek yıllara ait giderler	784	-
Verilen avanslar	-	-
	784	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler (devamı)

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri (*)	41.936.910	12.861.338
	41.936.910	12.861.338

(*) Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri, 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.

9. Diğer varlık ve yükümlülükler

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	114.499	427.808
Personele verilen avanslar	1.003	8.300
Verilen iş avansları	4.453	10.000
Arsa payı gelir tahakkuku	305.493	5.500
	425.448	451.608

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve harçlar	2.569.509	9.892
KDV borçları	-	1.546.955
	2.569.509	1.556.847

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla elde tuttuğu yatırım amaçlı arsalar aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Çamlıca Arsa (*)	25.717.975	25.717.975
Sultan makamı konutları (**)	16.270.700	16.524.050
Heinsberg (***)	17.819.377	14.748.343
Gravesend (****)	14.356.935	14.066.540
	74.164.987	71.056.908

(*) Çamlıca – Arsa, İstanbul Üsküdar ilçesinde bulunan arsadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunulan arsa Not 1'de açıklandığı üzere henüz projelendirilmemiştir.

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

(***) Almanya Heinsberg bölgesinde bulunan, 48 konuttan oluşan binanın alımı 2018 yılında tamamlanmış olup bina ve daire yenileme çalışmaları tamamlanmış olup, bağımsız bölümlerin kiralanmasına başlanmıştır.

(****) 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 alınmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Sultan Makamı, Heinsberg ve Gravesend yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, 31.12.2018 gayrimenkul değerleme 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:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Maliyet		
Açılış bakiyesi	71.846.537	30.129.180
Girişler	3.859.284	41.717.357
Çıkışlar	-	-
Kapanış bakiyesi	75.705.821	71.846.537
Birikmiş amortisman	(789.629)	-
Açılış bakiyesi	-	-
Girişler	(751.205)	(789.629)
Kapanış bakiyesi	(1.540.834)	(789.629)
Net defter değeri	74.164.987	71.056.908

11. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Demirbaşlar	Toplam
31 Aralık 2018 itibarıyla maliyet	16.503	16.503
Girişler	-	-
30 Eylül 2019 itibarıyla maliyet	16.503	16.503
31 Aralık 2018 itibarıyla birikmiş amortisman	6.895	6.895
Dönem amortismanı	2.535	2.535
30 Eylül 2019 itibarıyla birikmiş amortisman	9.430	9.430
30 Eylül 2019 itibarıyla net defter değeri	7.073	7.073

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Maddi duran varlıklar (devamı)

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

30 Eylül 2019 - 31 Aralık 2018 dönemi içinde maddi duran varlıklara ilişkin aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde herhangi bir rehin veya ipotek yoktur (31 Aralık 2018: Yoktur).

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in cari dönemde finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu maddi duran varlık yoktur (31 Aralık 2018: Yoktur).

12. Karşılıklar, taahhütler, koşullu varlık ve yükümlülükler

Alınan teminat mektupları

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla alınmış olan teminatların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Konut/ofis satışları için müşterilerden alınan teminat senetleri (*) -Ataköy Proje üzerinden geliştirilen Nef 22 projesi	93.375.491	105.781.912
	93.375.491	105.781.912

(*) 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 27.133.333 TL'lik kısmını kredi teminatı için Odeabank'a rehin vermiştir. (31 Aralık 2018: 31.666.666 TL)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve İpotekler ("TRİ") aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	484.540.249	453.880.422
-TL	484.540.249	453.838.017
-ABD Doları	-	42.405
-Avro	-	-
-İngiliz Sterlini	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	484.540.249	453.880.422

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Bankalara verilen ipotekler ve nakit rehinler	484.540.249	453.880.422
	484.540.249	453.880.422

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları bulunmamaktadır.

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İpotekler		
Arsalar üstündeki ipotek (*)	460.935.000	416.970.000
Konut stokları üzerindeki ipotek (**)	23.600.000	36.200.000
Blokaj		
Teminat niteliğinde nakit blokaj (Dipnot 3)	671.957	710.422
	485.206.957	453.880.422

(*) Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında, Ataköy Projesi 237 adet bağımsız bölüm üzerinde Odea Bank'a, 28 adet bağımsız bölüm üzerinde Halkbank ve 15 adet bağımsız bölüm üzerinde QNB Finansbanks vermiş olduğu ipotektir.

(**) Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında, Sultan makamı bağımsız bölümler B29/1-2 üzerinde Türkiye İş Bankası'na vermiş olduğu ipotektir.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in taraf olduğu dava sayısı 11'dir. Şirket'in mali durumuna önemli derecede etki edebilecek mahiyette dava bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. Özkaynaklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve hisse adedi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Hisse (%)	Tutar - TL	Hisse (%)	Tutar - TL
Hasan Peker	%45,29	33.105.528	%45,29	33.105.528
Ayşegül Peker	%22,71	16.602.472	%22,71	16.602.472
Halka Açık	%32	23.392.000	%32	23.392.000
Nominal ödenmiş sermaye		73.100.000		73.100.000
Hisse adedi		73.100.000		73.100.000
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 artırımı 28 Nisan 2017 tarihinde ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiştir. Şirket 21 Aralık 2018 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile çıkarılmış sermayesini beheri 1 TL nominal değerde 43.100.000 adet pay karşılığı 43.100.000 TL tutarında artırarak 73.100.000 TL'ye çıkartmıştır. Artırılan sermayenin tamamı 2017 yıl karının dağıtılmayarak geçmiş yıl karlarına aktarılmış kısmından karşılanmış olup, hissedarlara sermaye payları nispetinde bedelsiz olarak dağıtılmıştır.

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

"Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 100.000.000 adet paya bölünmüştür. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, 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	30 Eylül 2019
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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

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

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.

14. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Yurtiçi satışlar (*)	77.282.294	101.361.685	3.286.097	54.058.612
Diğer gelirler	508.429	414.384	222.429	138.384
Satış İadeleri	(232.121)	-	-	-
	77.558.602	101.776.069	3.508.526	54.196.996

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

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

Satışların maliyetleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Satılan ticari mallar maliyeti	81.508.122	88.663.664	3.364.816	42.891.297
Diğer	23.220	99.363	-	35.114
	81.531.342	88.763.027	3.364.816	42.926.411

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Faaliyet giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Genel yönetim giderleri	5.180.494	3.770.921	1.659.687	1.104.340
Pazarlama satış dağıtım giderleri	1.850	183.500	-	-
	5.182.344	3.954.421	1.659.687	1.104.340

a) Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Personel giderleri	1.654.609	1.416.694	539.933	506.960
Amortisman giderleri ve itfa payları	753.741	2.202	270.992	846
Kira giderleri	551.849	528.870	187.286	202.818
Vergi, resim ve harçlar	531.044	313.726	130.734	1.372
Danışmanlık giderleri	448.165	821.495	224.610	251.194
Temsil ve ağırlama giderleri	260.819	169.333	91.796	56.440
Sigorta giderleri	206.756	137.757	34.239	9.714
Enerji giderleri	198.572	14.639	42.733	5.272
Piyasa işlem görme giderleri	145.532	-	-	-
Seyahat giderleri	7.682	27.349	3.223	430
Taşıma giderleri	-	645	-	-
Diğer	421.725	338.211	134.141	69.294
	5.180.494	3.770.921	1.659.687	1.104.340

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

1 Ocak – 30 Eylül 2019 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Kur farkı gelirleri	45.440.722	140.958.692	10.143.847	95.107.776
Adat faiz gelirleri	-	-	-	-
İskonto gelirleri	-	-	-	-
Konusu kalmayan şüpheli alacaklar karşılığı	131.220	-	52.226	-
Diğer	281.931	1.362.669	1.418	1.362.669
	45.853.873	142.321.361	10.197.491	96.470.445

1 Ocak – 30 Eylül 2019 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Kur farkı gideri	35.417.980	44.090.205	20.868.501	30.250.119
Diğer	464.145	238.521	329.023	237.491
	35.882.125	44.328.726	21.197.524	30.487.610

17. Finansal gelirler ve giderler

Finansal gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Kur farkı gelirleri	674.248	4.514.047	152.163	3.772.409
Faiz gelirleri	2.778.779	2.316.914	852.203	275.150
	3.453.027	6.830.961	1.004.366	4.047.559
Finansal giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Faiz giderleri	25.158.826	23.915.048	7.333.589	7.764.018
Kur farkı giderleri	366.817	2.865.011	226.365	1.910.007
Banka komisyon giderleri	40.937	34.661	16.322	23.107
	25.566.580	26.814.720	7.576.276	9.697.132

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Faaliyetlere ilişkin cari dönem kurumlar vergisi	-	-
Peşin ödenmiş vergiler	128.218	82.501
Dönem karı vergi yükümlülüğü		
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	128.218	82.501

Kurumlar vergisi

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

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

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

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

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

1 Ocak ve 30 Eylül 2019 hesap döneminde uygulanan efektif kurumlar vergisi oranı %22'dir. Şirket'in 21 Eylül 2017 tarihinde SPK tarafından GYO olarak onaylanması nedeniyle, tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

Ertelenmiş vergi

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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

Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri):

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ertelenmiş vergi varlığı	-	1.912.609
Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net	-	1.912.609

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
	Ertelenmiş vergi varlıkları/ (yükümlülükleri)	Ertelenmiş vergi varlıkları/ (yükümlülükleri)
Gayrimenkul stoklarına ilişkin farklar	-	1.616.841
Yararlanılacak devreden mali zararlar	-	288.744
Diğer	-	7.024
Ertelenmiş vergi varlıkları	-	1.912.609

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla sona eren yıllara ait hesap dönemlerine ilişkin ertelenmiş vergi varlık / (yükümlülük) hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018
Açılış	1.912.609	-
Dönem ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(1.912.609)	1.508.113
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	-	(1.762)
Kapanış	-	1.506.351

19. Pay başına kazanç

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Ocak 2018 – 30 Eylül 2018
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	(23.209.498)	87.067.497
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	73.100.000	30.000.000
1 TL nominal değerli hisse başına kazanç (Tam TL)	(0,32)	2.9022

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

20. İlişkili taraf açıklamaları

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
UK Imperial Investment Limited (*) (1)	1.935.495	-
	1.935.495	-

İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
UK Imperial Investment Limited (*) (1)	218.615.623	254.570.842
	218.615.623	254.570.842

(*) 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 diğer borçlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Peker Holding A.Ş. (*) (1)	1.876.641	25.411.500
Ayşegül Peker (**) (2)	11.189.910	-
	13.066.551	25.411.500

(*) Şirket ortağının sahip olduğu şirket
(**) Şirket ortakları

1 Ocak – 30 Eylül 2019					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Satışlar	Kira giderleri	Kira gelirleri	Finansman gelirleri
Peker Holding	-	-	400.173	-	-
Hasan Peker	-	-	-	318.221	-
H.P. Düsseldorf GMBH	160.512	-	-	-	-
	160.512		400.173	318.221	-

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

Üst yönetime sağlanan faydalar

Şirket'in üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 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- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	1.109.470	453.645
	1.109.470	453.645

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. Gerçeğe uygun değer açıklamaları

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

Finansal araçlar

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.

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

30 Eylül 2019	İtfa edilmiş maliyet	Finansal riskten korunma muhasebesine göre muhasebeleştirilen türev araçlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	2.452.211	-	2.452.211	2.452.211	3
Ticari alacaklar	31.334.385	-	31.334.385	31.334.385	5
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	220.551.118	-	220.551.118	220.551.118	19
Diğer alacaklar	143.622	-	143.622	143.622	
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	98.671.320	98.671.320	98.671.320	4
Ticari borçlar	-	17.142.772	17.142.772	17.142.772	5
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	13.066.551	13.066.551	13.066.551	19

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2018	İtfa edilmiş maliyet	Finansal riskten korunma muhasebesine göre muhasebeleştirilen türev araçlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	5.368.513	-	-	5.368.513	3
Ticari alacaklar	4.353.431	-	-	4.353.431	5
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	254.570.842	-	-	254.570.842	19
Diğer alacaklar	1.248.158	-	-	1.248.158	
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	123.064.978	-	-	123.064.978	4
Ticari borçlar	40.766.069	-	-	40.766.069	5
İlişkili taraflara diğer borçlar	25.411.500	-	-	25.411.500	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 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ölçümü ile muhasebeleştirdiği finansal varlık ve yükümlülüğü yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur):

Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

Gelir indirgeme yöntemi

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

Metrekare satış fiyatı:

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

İskonto oranı:

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

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

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

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

		Artarsa	Azalırsa
	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki etkisi (TL)
25 Nisan 2017			
Ataköy Arsa			
Tahmini m ² satış fiyatı	1.000 TL	7.742.502	(7.742.502)
İskonto oranı artışı	%1	(1.528.809)	1.566.437

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Risk yönetim politikaları

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. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmesi için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2019	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	98.671.320	96.871.197	7.304.153	89.567.044	-	-
Ticari borçlar	17.142.772	17.142.772	-	17.142.772	-	-
Diğer borçlar	-	-	-	-	-	-
	115.814.092	114.013.969	7.304.153	106.709.816	-	-

31 Aralık 2018	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	123.064.978	130.773.962	9.713.708	110.235.931	10.824.323	-
Ticari borçlar	40.766.069	40.766.069	-	40.766.069	-	-
Diğer borçlar	25.411.500	25.411.500	-	25.411.500	-	-
	189.242.547	196.951.531	9.713.708	176.413.500	10.824.323	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Faiz oranı riski

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

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

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	1.006.757	4.209.038
Finansal borçlar	92.412.478	98.246.579
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	6.258.842	24.818.399

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 dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
9 ay	6.258.842	24.818.399
	6.258.842	24.818.399

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 – 30 Eylül 2019	100 baz puan (100) baz puan	(2.087) 2.087

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle 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.

30 Eylül 2019	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	220.551.118	31.334.385	143.622	2.450.357
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	220.551.118	31.334.385	143.622	2.450.357
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görülmüş 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 2018	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	255.378.541	4.353.431	1.248.687	4.652.884
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	4.652.884
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görülmüş 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	807.669	-	-	-
- 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 ilişkin finansal varlıkları içerisinde finansal tablolarda ayrılan karşılıklar haricinde ilave değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Döviz kuru riski

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

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.

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar	218.627.162	259.143.506
Yükümlülükler	(470.207)	(911.614)
Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net	218.156.955	258.231.892

Aşağıdaki tablolarda 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 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:

30 Eylül 2019	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	175.775	700	1.090	1.098.463
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	31.461.370	218.615.623
Toplam varlıklar	175.775	700	31.462.460	218.627.162
Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler	-	-	-	-
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	-	-	31.462.460	218.616.713
31 Aralık 2018	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	9.487	803.482	43.356	4.572.664
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)	-	(26.373)	(911.614)
Toplam yükümlülükler	(122.124)	-	(26.373)	(911.614)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(112.637)	803.482	38.282.201	258.231.892

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Kur riskine duyarlılık

Aşağıdaki tablo, ilgili kurların TL karşısında %10 artış ve azalışına karşı 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 kar/ (zararda) ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

30 Eylül 2019	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	-
Avro	%10/(%10)	396
İngiliz sterlini	%10/(%10)	21.862.320
31 Aralık 2018	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	422.704
Avro	%10/(%10)	(67.898)
İngiliz sterlini	%10/(%10)	25.468.383

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.

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla net finansal borçlar / toplam özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Toplam finansal borçlar	98.671.320	123.064.978
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(2.452.211)	(5.368.513)
Net finansal borç	96.219.109	117.696.465
Toplam özkaynak	299.369.162	322.578.660
Net finansal borç/toplam özkaynak oranı	32%	%36

23. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	2.357.186	5.275.683
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	218.707.300	232.441.953
C. İştirakler	Md. 24/(b)	-	40.000.000
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		252.688.468	260.613.753
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	473.752.954	538.331.389
E. Finansal borçlar	Md. 31	98.671.320	114.564.978
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	13.066.551	-
İ. Özkaynaklar	Md. 31	299.369.162	370.343.147
Diğer kaynaklar		62.645.921	53.423.264
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	473.752.954	538.331.389

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
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		2.357.186	4.572.666
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	32.176.312	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)	268.618	637.647

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	<%10	0,00%	%-
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar (*)	Md. 24/(a), (b)	>% 51	46,16%	%43,18
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 49	0,50%	%8,31
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	7,20%	%10,38
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	0,00%	%0
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	0,00%	%0
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	37,32%	%30,93
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	<% 10	0,50%	%0,88
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(1)	<% 10	0,06%	%0,01

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklar, aktif toplamının %46,30'ini oluşturmaktadır. SPK III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) "Portföy Sınırlamaları" başlıklı 24. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan "Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar. Şirket, 23 Mayıs 2019 tarihli ve 2019/23 sayılı yazısında, ilgili hükme uyum sağlayabilmesi için SPK'dan 1 yıl süre verilmesi talep edilmiştir. SPK 24 Haziran 2019 tarihli yazısında Tebliğ'in 24. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi hükmü çerçevesinde; gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapma yükümlülüğünün 31.12.2019 tarihli finansal tablolarda sağlanması için Şirkete 31 Aralık 2019 tarihine kadar süre verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar vermiştir.