

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap
dönemine ait finansal tablolar**

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 2020 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 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	2.146.772	2.068.262
Ticari alacaklar		15.763.630	9.144.998
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	20	1.211.979	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	14.551.651	9.144.998
Diğer alacaklar		507.972	157.398
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		507.972	157.398
Stoklar	7	104.338.715	135.872.032
Peşin ödenmiş giderler	8	91.734	80.784
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	18	6.963	157.138
Diğer dönen varlıklar	9	3.000	2.003
Toplam dönen varlıklar		122.858.786	147.482.615
Duran varlıklar			
Ticari Alacaklar		238.584.610	215.098.456
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	20	238.584.610	201.559.689
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		-	13.538.767
Diğer alacaklar		529	529
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	167.918.630	179.770.884
Maddi duran varlıklar	11	3.797	6.333
Toplam duran varlıklar		406.507.566	394.876.202
Toplam varlıklar		529.366.352	542.358.817

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2020 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 2020	31 Aralık 2019
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	5	68.849.995	77.422.475
Ticari Borçlar	6,20	14.261.513	77.322.283
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	20	8.180.296	58.670.338
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	6.081.217	18.651.945
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	8	-	29.476.609
Diğer borçlar		28.272.227	35.603.335
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	20	28.272.227	35.235.571
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar -</i>		-	367.764
Cari dönem vergi yükümlülüğü	18	1.693.655	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar		110.273	89.822
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	762.499	738.383
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		113.950.162	220.652.907
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli karşılıklar		177.226	200.197
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		177.226	200.197
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		177.226	200.197
Toplam yükümlülükler		114.127.388	220.853.104
Ödenmiş sermaye	13	253.000.000	73.100.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		142.948	29.597
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>		142.948	29.597
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		9.963.926	6.000.000
Geçmiş yıllar karları		58.512.190	243.472.492
Net dönem karı / zararı		93.619.900	(1.096.376)
Toplam özkaynaklar		415.238.964	321.505.713
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		529.366.352	542.358.817

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Kar veya zarar kısmı	Notlar				
Hasılat	14	69.059.994	77.558.602	9.252.393	3.508.526
Satışların maliyeti (-)	14	(49.818.588)	(81.531.342)	(5.754.074)	(3.364.816)
Brüt kar / (zarar)		19.241.406	(3.972.740)	3.498.319	143.710
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		-	(1.850)	-	-
Genel yönetim giderleri (-)	15	(5.689.624)	(5.180.494)	(2.023.339)	(1.659.687)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	95.247.606	45.853.873	47.009.462	10.224.259
Esas faaliyetlerden diğer giderler	16	(7.300.405)	(35.882.125)	(3.879.870)	(21.202.773)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		203.932	-	55.338	(72.335)
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı/ (zararı)		101.702.915	816.664	44.659.910	(12.566.826)
Finansman gelirleri	17	1.100.781	3.453.027	334.133	1.004.366
Finansman giderleri (-)	17	(7.490.141)	(25.566.580)	(2.299.356)	(7.576.276)
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)		95.313.555	(21.296.889)	42.694.687	(19.138.736)
Vergi geliri / (gideri)		(1.693.655)	(1.912.609)	(263.452)	-
- Cari dönem vergi gideri		(1.693.655)	-	(263.452)	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)		-	(1.912.609)	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı / (zararı)		93.619.900	(23.209.498)	42.431.235	(19.138.736)
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı					
Diğer kapsamlı gelir / (gider)		113.351	-	17.171	1.442
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		113.351	-	17.171	1.442
Toplam kapsamlı gelir		93.733.251	(23.209.498)	42.448.406	(19.137.294)

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait
öz kaynaklar değişim tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayac ak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)					
	Not	Ödenmiş sermaye	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem kârı / (zararı)	Toplam
1 Ocak 2019		73.100.000	6.168	6.000.000	234.108.027	9.364.465	322.578.660
Transfer		-	-	-	9.364.465	(9.364.465)	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	-	(23.209.498)	(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
1 Ocak 2020		73.100.000	29.597	6.000.000	243.472.492	(1.096.376)	321.505.713
Sermaye arttırımı		179.900.000		3.963.926	(184.960.302)	1.096.376	-
Transfer							
Toplam kapsamlı gelir			113.351			93.619.900	93.733.251
30 Eylül 2020 itibarıyla bakiyeler		253.000.000	142.948	9.963.926	58.512.190	93.619.900	415.238.964

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara dönemine ait

nakit akış tablosu

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / zararı		93.619.900	(23.209.498)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Vergi geliri / gideri ile ilgili düzeltmeler	18	1.693.655	1.912.609
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10,11	600.364	753.740
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	141.683	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler			
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	17	(46.686)	(2.778.779)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	6.991.143	25.158.826
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	7	(3.302.553)	1.929.614
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(73.672.613)	9.338.226
Gelir tahakkukları		-	411.772
Gider tahakkukları		-	(1.935.495)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		90.380	479.766
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		26.115.273	12.060.781
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		43.426.145	(2.168.236)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(63.060.770)	(23.623.297)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		34.835.870	40.631.093
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(212.346)	3.316.744
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(36.763.150)	17.499.603
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit (A)		4.341.022	47.716.688
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Alınan faiz		46.686	2.778.779
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	10	18.273.838	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılan alımlar	10	(7.019.413)	(3.859.284)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit (B)		11.301.111	(1.080.505)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Ödenen faiz		(7.313.618)	(28.433.766)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	72.850.000	63.150.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(81.100.005)	(84.268.719)
Bloke mevduatlardaki değişim	4	178.469	38.465
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit (C)		(15.385.154)	(49.514.020)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/ (azalış) (A+B+C)		256.979	(2.877.837)
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	1.889.793	4.658.091
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	4	2.146.772	1.780.254

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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 Yeniyol Sk. No:8/1 Şişli / İstanbul.

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

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 12 kişidir (31 Aralık 2019:12).

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

	30 Eylül 2020			31 Aralık 2019		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL
Hasan Peker	106.788.759	%42,21	106.788.759	20.020.628	%27,39	20.020.628
Ayşegül Peker	57.461.358	%22,71	57.461.358	16.602.472	%22,71	16.602.472
Halka Açık	88.749.883	%35,08	88.749.883	36.476.900	%49,90	36.476.900
	253.000.000	%100,00	253.000.000	73.100.000	%100,00	73.100.000

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 28 Ekim 2020 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve düzenleyici kuruluşların finansal tablolara ilişkin düzeltme yapma yetkisi bulunmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2020 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/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel "2019 TFRS" adıyla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

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 esasını baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS 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 2020 ara hesap 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 ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 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 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

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

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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

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

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

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

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

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

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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

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

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

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

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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

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

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

Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2 - UFRS 9, UMS 39, UFRS 7, UFRS 4 ve UFRS 16 Değişiklikleri

Ağustos 2020'de UMSK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- UFRS 9, UMS 39, UFRS 7, UFRS 4 ve UFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

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

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için pratik bir çözüm içerir.

Pratik çözüm, UFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle UMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını kullanan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için UFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, UMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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

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

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

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

İlave Açıklamalar

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

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

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

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

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

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

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

Söz konusu değişikliklerin iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

Arsa Satış Karşılıklı 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.

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 arsalar ve yapılarıdır.

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 gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile ölçülmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket her raporlama tarihinde maddi ve maddi olmayan amortisman ve itfaya tabi olan varlıklar için defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde varlıklarda değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için değer düşüklüğü testi uygulamaktadır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki 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, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Finansal araçlar

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

Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

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

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

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

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

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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan finansal borç tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda finansal borç süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. 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.

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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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, oluştuğu 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 değerlendirilmesinde kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	TL/ABD Doları	TL/Avro	TL/İngiliz Sterlini
30 Eylül 2020	7,8080	9,1281	10,0309
31 Aralık 2019	5,9402	6,6506	7,7765

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 ağırlık ortalaması alınarak hesaplamaya dâhil edilir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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 dağıtılın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır.

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

GYO’ya dönüşüm kapsamında elde edilen vergi muafiyeti uyarınca, Şirket, 30 Eylül 2020 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 2020 ara hesap 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 2020 tarihi itibarıyla 7.717,17 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2019: 6.017,60 TL). Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kayıp/zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

TMS, tanımlanmış fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer 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 2020 tarihi itibarıyla geçerli olan 7.717,17 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Nakit akış tablosu

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

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, 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 2020 ara hesap 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 2020 ara hesap 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 muhasebeleştirme 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

3. Bölümlere göre raporlama

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kasa	8.571	737
Bankalar		
- Vadesiz mevduatlar	1.993.755	760.035
- Vadeli mevduatlar	144.446	1.307.490
Kredi kartı alacakları		-
	2.146.772	2.068.262
- Bloke mevduat	-	(178.469)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	2.146.772	1.889.793

Bloke mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Bloke mevduat		
- Vadeli bloke mevduatlar	-	-
- Vadesiz bloke mevduatlar	-	178.469
	-	178.469

5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Kısa ve uzun vadeli finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli borçlanmalar		
-Banka kredileri	68.849.995	77.422.475
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	68.849.995	77.422.475
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	68.849.995	77.422.475

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (devamı)

a) Banka kredileri

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

30 Eylül 2020				
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Değişken	%13-%15,50	68.849.995	68.849.995
Toplam kısa vadeli banka kredileri			68.849.995	68.849.995
31 Aralık 2019				
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Sabit	%17,50	10.322.475	10.322.475
TL	Değişken	%12,5 - %14	67.100.000	67.100.000
Toplam kısa vadeli banka kredileri				77.422.475
Finansal Borçlar Hareket Tablosu			1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
Açılış			77.422.475	123.064.978
Dönem kredi kullanımı			72.850.000	63.150.000
Dönem içi kredi ödemeleri			(81.100.005)	(84.268.719)
Etkin faiz oranı etkisi			(322.475)	(3.274.939)
Kapanış			68.849.995	98.671.320

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	14.551.651	1.244.998
Alınan çek ve senetler	-	7.900.000
	14.551.651	9.144.998

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	14.551.651	-
Alınan çek ve senetler	-	13.538.767
	14.551.651	13.538.767

b) Ticari borçlar:

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ticari borçlar (*)	6.081.217	18.651.945
	6.081.217	18.651.945

(*) 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 borçların tutarı 5.894.617 TL olmuştur. (31 Aralık 2019, Timur: 17.811.270 diğer: 840.675TL)

Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari borçlar (*)	8.180.296	58.670.338
	8.180.296	58.670.338

(*) Çamlıca arazisine ait hisselerin toplam 7.955,05 m2 arsa alanına denk gelen kısmı üzerindeki Şirket ortaklarından Hasan Peker'e ait intifa hakları 100.000.000 TL karşılığında şirket lehine terkin edilmiştir. Yukarıda belirtilen tutarın 7.836.298 TL'lik kısmı bu işlem nedeniyle bakiye kalan borç tutarıdır. Geriye kalan 344.000 TL tutar Peker Holding'e ait tutardır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. Stoklar

Şirket'in stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

a) Stoklar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ataköy projesi arsa payları (*)	49.667.588	61.641.634
Ataköy projesi değer düşüklüğü karşılığı	(18.499.872)	(21.802.425)
Sultan makamı (***)	17.157.607	17.157.607
Ataköy Nef 22 bağımsız bölüm stokları (**)	56.013.392	78.875.216
Toplam	104.338.715	135.872.032

(*) Şirket'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket arasında akdedilen sözleşme ile Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (ASKGP) projesi yapılmaktadır. Satış hasılatı, arsa sahibi Peker GYO ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1.438 adet konut ve 125 adet işyeri bulunmaktadır. Nef tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. Ayrıca 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 2020 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (53 adet konut ve 12 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. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 8 adet konut ve 16 adet ticari alan stoğu bulunmaktadır..

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

Stok değer düşüklüğü karşılığının hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
Dönem başı	(21.802.425)	(24.800.270)
Dönem içinde (ayrılan)/iptal edilen karşılıklar, net	3.302.553	(1.929.614)
Dönem sonu	(18.499.872)	(26.729.884)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Gelecek aylara ait giderler	1.734	784
Verilen avanslar	90.000	80.000
	91.734	80.784

Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Bağımsız bölüm stokları (*)	-	22.926.823
Ataköy projesi Nef 22 arsa payları (**)	-	6.549.786
	-	29.476.609

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

(**) Ataköy Nef 22 kapsamında yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden nakit tahsil edilmiş tutarları ifade etmektedir. Bağımsız bölüm teslimlerinin 2020 yılında tamamlanacağı öngörüldüğü için kısa vadeli olarak sunulmuştur.

9. Diğer varlık ve yükümlülükler

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Personele verilen avanslar	3.000	2.003
	3.000	2.003

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
KDV borçları	762.499	738.383
	762.499	738.383

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla elde tuttuğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değerleri aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Çamlıca Arsa (*)	127.717.975	127.717.975
Sultan makamı konutları (**)	16.890.000	16.890.000
Heinsberg (***)	-	18.273.838
Gravesend (****)	15.020.396	14.824.009
Hagen (*****)	10.748.132	3.925.104
	170.376.503	181.630.926

- (*) Çamlıca Arsa'sı İstanbul Üsküdar ilçesinde yer almakta olup 10.601 m2 büyüklüğüdür. Henüz projelendirilmemiştir. Mülkiyeti Şirket'e ait olup, toplam 2.124,98 m2'ye denk gelen miktardaki hisseleri için Şirket Yönetim Kurulu Başkanı Hasan Peker'e lehine tesis edilmiş intifa hakkı bulunmaktadır.
- (**) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket, ilgili 2 adet bağımsız bölümden, şirket ortaklarıyla yaptığı kira sözleşmesine istinaden kira kazancı elde etmektedir ve söz konusu sözleşmenin yapılmasıyla bu bağımsız bölümler yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.
- (***) Almanya Heinsberg bölgesinde bulunan, 48 konuttan oluşan binanın alımı 2018 yılında tamamlanmış olup bina ve daire yenileme çalışmaları tamamlanmış olup, bağımsız bölümlerin kiralanmasına başlanmıştır. 19.11.2019 tarihinde söz konusu gayrimenkulün 4.800.000 Euro bedelle satışına ilişkin olarak sözleşme imzalanmıştır. 06.01.2020 yılı içerisinde satış işlemi tamamlanmıştır. .
- (****) İngiltere'nin Gravesend Kentinde, M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG adresinde, 3.500 m2 arsa içerisinde 4.752 m2 kullanım alanına sahip binadan oluşmaktadır.
- (*****) Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Hagen şehrinde yer alan 7.701 m2 üzerinde 3 blok ve toplam 36 bağımsız bölümden oluşan taşınmazı temsil etmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet ve amortisman hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
Maliyet		
Açılış bakiyesi	181.630.926	71.846.537
Girişler	7.019.413	3.859.284
Çıkışlar	(18.273.838)	-
Kapanış bakiyesi	170.376.501	75.705.821
Birikmiş amortisman		
Açılış bakiyesi	(1.860.042)	(789.629)
Girişler	(868.064)	(751.205)
Çıkışlar	270.235	-
Kapanış bakiyesi	(2.457.871)	(1.540.834)
Net defter değeri	167.918.630	74.164.987

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2020 itibarıyla maliyet	16.503	16.503
Girişler	-	-
30 Eylül 2020 itibarıyla maliyet	16.503	16.503
1 Ocak 2020 itibarıyla birikmiş amortisman	10.171	10.171
Dönem amortismanı	2.535	2.535
30 Eylül 2020 itibarıyla birikmiş amortisman	12.706	12.706
30 Eylül 2019 itibarıyla net defter değeri	3.797	3.797
	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2019 itibarıyla maliyet	16.503	16.503
Girişler	-	-
30 Eylül 2019 itibarıyla maliyet	16.503	16.503
1 Ocak 2019 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

30 Eylül 2020 - 31 Aralık 2019 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 2019: Yoktur).

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Karşılıklar, taahhütler, koşullu varlık ve yükümlülükler

Alınan teminat mektupları

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Konut/ofis satışları için müşterilerden alınan teminat senetleri (*) -Ataköy Proje üzerinden geliştirilen Nef 22 projesi	37.799.121	63.510.939
	37.799.121	63.510.939

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

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve İpotekler ("TRİ") aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	212.860.000	539.348.469
-TL	212.860.000	539.348.469
-ABD Doları	-	-
-Avro	-	-
-İngiliz Sterlini	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler 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	-	-
	212.860.000	539.348.469

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Bankalara verilen ipotekler ve nakit rehinler	212.860.000	539.348.469
	212.860.000	539.348.469

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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 vermiş olduğu ipotek, teminat senetleri ve temliklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İpotekler		
Arsalar üstündeki ipotek (*)	-	515.570.000
Konut stokları üzerindeki ipotek (**)	212.860.000	23.600.000
Blokaj		
Teminat niteliğinde nakit blokaj (Dipnot 3)	-	178.469
	212.860.000	539.348.469

(*) Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında, Ataköy Projesi 237 adet bağımsız bölüm üzerinde Odea Bank'a, 27 adet bağımsız bölüm üzerinde Halkbank ve 5 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 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in taraf olduğu dava sayısı 5'dir. Şirket'in mali durumuna önemli derecede etki edebilecek mahiyette dava bulunmamaktadır.

13. Özkaynaklar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve hisse adedi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Hisse (%)	Tutar - TL	Hisse (%)	Tutar - TL
Hasan Peker	%42,21	106.788.759	%27,39	20.020.628
Ayşegül Peker	%22,71	57.461.358	%22,71	16.602.472
Halka Açık	%35,08	88.749.883	%49,90	36.476.900
Nominal ödenmiş sermaye	%100	253.000.000	%100	73.100.000
Hisse adedi		253.000.000		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 artırımını 28 Nisan 2017 tarihinde ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiştir. Şirket 21 Aralık 2018 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile çıkarılmış sermayesini beheri 1 TL nominal 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. Bununla birlikte, Şirket 07 Temmuz 2020 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile çıkarılmış sermayesini beheri 1 TL nominal değerde 179.900.000 adet pay karşılığı 179.900.000 TL tutarında artırarak 253.000.000 TL'ye çıkartmıştır. Artırılan sermayenin tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmış olup, hissedarlara sermaye payları nispetinde bedelsiz olarak dağıtılmıştır.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. Özkaynaklar (devamı)

“Şirket’in Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 500.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket’in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 253.000.000 TL’dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, 8.433.333.333 TL’ye karşılık 8.433.333.333 adet A grubu nama yazılı pay ve 244.566.666,667 TL’ye karşılık 244.566.666,667 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

Hissedarlar	Grubu	Türü	Pay Adedi	30 Eylül 2020
Hasan Peker	A	Nama	5.616.599,82	5.616.599,82
Ayşegül Peker	A	Nama	2.816.733,51	2.816.733,51
Hasan Peker	B	Hamiline	63.675.036,80	63.675.036,80
Ayşegül Peker	B	Hamiline	54.644.624,72	54.644.624,72
Halka Açık	B	Hamiline	126.247.005,15	126.247.005,15
			253.000.000	253.000.000

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

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

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

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

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

dikkate almak suretiyle 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Yurtiçi satışlar (*)	41.934.372	77.282.294	8.766.393	3.286.097
Yurtdışı satışlar (*)	31.902.720	508.429	-	-
Diğer gelirler	486.000	-	486.000	222.429
Satış İadeleri	-	(232.121)	-	-
Diğer indirimler	(5.263.098)	-	-	-
	69.059.994	77.558.602	9.252.393	3.508.526

(*) 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 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Satılan ticari mallar maliyeti	49.818.588	81.508.122	5.754.074	3.364.816
Diğer	-	23.220	-	-
	49.818.588	81.531.342	5.754.074	3.364.816

15. Faaliyet giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Genel yönetim giderleri	5.689.624	5.180.494	2.023.339	1.659.687
Pazarlama satış dağıtım giderleri	-	1.850	-	-
	5.689.624	5.182.344	2.023.339	1.659.687

a) Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Personel giderleri	1.611.712	1.654.609	662.079	539.933
Vergi, resim ve harçlar	1.355.094	531.044	290.405	130.734
Amortisman giderleri ve itfa payları	600.364	753.741	114.370	270.992
Kira giderleri	677.850	551.849	165.286	187.286
Piyasa işlem görme giderleri	529.444	145.532	529.444	-
Danışmanlık giderleri	195.342	448.165	2.729	224.610
Sigorta giderleri	59.115	206.756	15.069	34.239
Enerji giderleri	66.695	198.572	66.695	42.733
Seyahat giderleri	15.056	7.682	221	3.223
Temsil ve ağırlama giderleri	2.251	260.819	2.251	91.796
Diğer	576.701	421.725	174.790	134.141
	5.689.624	5.180.494	2.023.339	1.659.687

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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 2020 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Kur farkı gelirleri	81.909.052	43.505.227	46.533.667	10.143.847
Adat faiz gelirleri	1.211.979	1.935.495	475.795	-
Konusu kalmayan şüpheli alacaklar karşılığı	-	131.220	-	52.226
Diğer(*)	12.126.575	281.931	-	28.186
	95.247.606	45.853.873	47.009.462	10.224.259

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

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2019 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Kur farkı gideri	6.421.977	35.417.980	3.765.193	20.868.501
Şüpheli alacak karşılığı	141.683	-	109.584	-
Komisyon gideri	725.755	-	-	-
Diğer	10.990	464.145	5.093	334.272
	7.300.405	35.882.125	3.879.870	21.202.773

17. Finansal gelirler ve giderler

Finansal gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Kur farkı gelirleri	46.686	674.248	1.903	152.163
Faiz gelirleri	1.054.095	2.778.779	332.230	852.203
	1.100.781	3.453.027	334.133	1.004.366

Finansal giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Faiz giderleri	6.991.143	25.158.826	2.233.572	7.333.589
Kur farkı giderleri	451.089	366.817	46.570	226.365
Banka komisyon giderleri	47.909	40.937	19.214	16.322
	7.490.141	25.566.580	2.299.356	7.576.276

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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 2020	31 Aralık 2019
Faaliyetlere ilişkin cari dönem kurumlar vergisi Peşin ödenmiş vergiler	6.963	157.138
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	-
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	6.963	157.138

Kurumlar vergisi

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

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

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

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

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

1 Ocak ve 30 Eylül 2020 hesap döneminde uygulanan efektif kurumlar vergisi oranı %22'dir. Şirket'in 21 Eylül 2017 tarihinde SPK tarafından GYO olarak onaylanması nedeniyle, tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla oluşan 1.693.655 TL cari dönem vergi yükümlülüğü, Şirket'in Almanya'da bulunan Heinsberg binasının satışına istinaden ödemesi Almanya kanunlarına göre zorunlu olan vergi giderinden oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Ertelenmiş vergi

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

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

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

Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri):

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019
Açılış	-	1.912.609
Dönem ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	(1.912.609)
Kapanış	-	-

19. Pay başına kazanç

31 Eylül 2020 tarihi itibarıyla temel ve seyreltilmiş pay başına kazanç (“PBK”) hesaplaması, ana ortaklık paylarına düşen net dönem karına/zararına (30 Eylül 2020: 93.725.932 TL, 30 Eylül 2018: ve ağırlıklı ortalama hisse adedine (30 Eylül 2020: 253.000.000, 31 Aralık 2019: 73.100.000, dayandırılmış olup detayları aşağıdaki gibidir:

	Hisse Adedi	Ortalama geçen süre (gün)	Ağırlıklı ortalama
1 Ocak 2020	73.100.000		
1 Ocak 2020 – 7 Temmuz 2020 arası	73.100.000	189	50.422.993
7 Temmuz sermaye arttırımı	179.900.000		
7 Temmuz – 30 Eylül 2020 arası	253.000.000	85	78.485.401
30 Eylül tarihinde sona eren 9 aylık ağırlıklı ortalama hisse adedi			128.908.394

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

19. Pay başına kazanç (devamı)

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 2020	1 Ocak 2019 – 30 Eylül 2019
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	93.619.900	(23.209.498)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	128.908.394	73.100.000
1 TL nominal değerli hisse başına kazanç (Tam TL)	0,73	(0,31)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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 2020	31 Aralık 2019
UK Imperial Investment Limited (*) (1)	1.211.979	-
	1.211.979	-

İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
UK Imperial Investment Limited (*) (1)	238.584.610	201.559.689
	238.584.610	201.559.689

(*) 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. Şirketin 30.09.2020 tarihi itibarıyla orijinal para birimine göre alacağı 23.784.965 GBP'dir.

İlişkili taraflara diğer borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Hasan Peker (**)	6.295.988	31.344.970
Peker Holding A.Ş. (*)	13.158.600	-
Ayşegül Peker (***)	3.513.300	-
Peker GMBH (*)	5.304.339	3.890.601
	28.272.227	35.235.571

(*) Şirket ortağının sahip olduğu şirket

(**) Şirket ortağı Hasan Peker tarafından Şirket'e nakden konulan fonlardan oluşmaktadır.

(***) Şirket ortağı Ayşegül Peker tarafından Şirket'e nakden konulan fonlardan oluşmaktadır

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Hasan Peker (**)	7.836.296	58.670.338
Peker Holding A.Ş.	344.000	-
	8.180.296	58.670.338

	1 Ocak – 30 Eylül 2020				
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Satışlar	Kira giderleri	Kira gelirleri	Finansman gelirleri
Peker Holding	-	-	450.000	-	-
Hasan Peker	-	-	-	450.000	-
H.P. Düsseldorf GMBH	128.133	-	-	-	-
UK Imperial Investment Limited	-	-	-	-	1.211.979
	128.133	-	450.000	450.000	1.211.979

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

20. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2019				
	Alımlar	Satışlar	Kira giderleri	Kira gelirleri	Finansman gelirleri
Peker Holding	-	-	400.173	-	-
Hasan Peker	-	-	-	315.384	-
H.P. Düsseldorf GMBH	160.512	-	-	-	-
	160.512	-	400.173	315.384	-

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 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	639.329	1.109.470
	639.329	1.109.470

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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. Gerçeğe uygun değer açıklamaları

Finansal araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler

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

Banka kredileri ifta 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 2020	İfta 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	2.146.772	-	-	2.146.772	4
Ticari alacaklar	14.551.651	-	-	14.551.651	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	239.796.589	-	-	239.796.589	20
Diğer alacaklar	508.501	-	-	508.501	
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	68.849.995	-	-	68.849.995	5
İlişkili tarafa ticari borçlar	8.180.296	-	-	8.180.296	20
İlişkili olmayan taraftan ticari borçlar	6.081.217	-	-	6.081.217	6
İlişkili taraflara diğer borçlar	28.272.227	-	-	28.272.227	20
31 Aralık 2019					
	İfta edilmiş maliyet	Finansal riskten korunma muhasebesine göre muhasebeleştirilen türev araçlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	2.068.262	-	-	2.068.262	4
Ticari alacaklar	22.683.765	-	-	22.683.765	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	201.559.689	-	-	201.559.689	20
Diğer alacaklar	157.927	-	-	157.927	
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	77.422.475	-	-	77.422.475	5
Ticari borçlar	18.651.945	-	-	18.651.945	6
İlişkili taraflara ticari borçlar	58.670.338	-	-	58.670.338	6
İlişkili taraflara diğer borçlar	35.235.571	-	-	35.235.571	20

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

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

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

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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 2020 ve 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2020	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	68.849.995	71.710.580	-	71.710.580	-	-
Ticari borçlar	14.261.513	14.261.513	-	14.261.513	-	-
Diğer borçlar	28.272.227	28.272.227	-	28.272.227	-	-
	111.383.735	114.244.320	-	114.244.320	-	-

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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 2020	31 Aralık 2019
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	144.446	1.349.626
Finansal borçlar	-	10.322.475
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	68.849.995	67.100.000

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 2020	31 Aralık 2019
12 ay	68.849.995	67.100.000
	68.849.995	67.100.000

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 2020	100 baz puan (100) baz puan	(260.904) 260.904
TRLibor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar/(zarar) etkisi
1 Ocak – 31 Aralık 2019	100 baz puan (100) baz puan	(213.362) 213.362

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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 2020	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	240.567.583	14.551.651	508.501	2.138.201
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı		-	-	
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	239.796.589	14.551.651	508.501	2.138.201
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	770.994	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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)

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

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 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	241.026.574	201.862.242
Yükümlülükler	(5.304.339)	(4.688.883)
Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net	235.722.235	197.173.359

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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)

Aşağıdaki tablolarda 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 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 2020	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	101.811	12.099	90.738	1.933.992
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar			23.835.606	239.092.582
Toplam varlıklar	101.811	12.099	23.926.344	241.026.574
Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	(581.100)	-	-	(5.304.339)
Toplam yükümlükler	(581.100)	-	-	(5.304.339)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(479.289)	12.099	23.926.344	235.722.235
31 Aralık 2019	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	14.848	33.560	573	302.553
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	25.919.075	201.559.689
Toplam varlıklar	14.848	33.560	25.919.648	201.862.242
Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	(120.032)	-	-	(798.282)
Uzun vadeli yükümlülükler				
Finansal borçlanmalar	(585.000)	-	-	(3.890.601)
Toplam yükümlükler	(705.032)	-	-	(4.688.883)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(690.184)	33.560	25.919.648	197.173.359

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap 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 2020	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	(437.500)
Avro	%10/(%10)	9.447
İngiliz sterlini	%10/(%10)	24.000.276

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

Sermaye risk yönetimi

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

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Toplam finansal borçlar	68.849.995	77.422.475
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(2.146.772)	(2.068.262)
Net finansal borç	66.703.223	75.354.213
Toplam özkaynak	415.238.964	321.505.713
Net finansal borç/toplam özkaynak oranı	16%	23%

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	144.446	1.568.307
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a)	272.257.345	315.642.916
C. İştirakler	Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		256.964.561	225.147.594
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	529.366.352	542.358.817
E. Finansal borçlar	Md. 31	68.849.995	77.422.475
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	28.272.227	35.235.571
İ. Özkaynaklar	Md. 31	415.238.964	321.505.713
Diğer kaynaklar		17.005.166	108.195.058
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	529.366.352	542.358.817

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
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		144.446	1.568.307
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	23.327.129	37.022.952
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	-	-
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmeci 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)	999.584	607.490

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	<%10	0,00%	%0,00
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a), (b)	>% 51	51,43%	%58,20
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 49	0,41%	%0,29
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	4,41%	%6,83
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	0,00%	%0,00
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	0,00%	%0,00
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	23,39%	%34,04
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	<% 10	0,03%	%0,29
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(1)	<% 10	0,19%	%0,11