

# **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine  
ait bireysel finansal tablolar ve dipnotlar**

## İçindekiler

	<b><u>Sayfa</u></b>
Bireysel finansal durum tablosu .....	1 - 2
Bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	3
Bireysel özkaynaklar değişim tablosu.....	4
Bireysel nakit akış tablosu.....	5
Bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar.....	6 - 45

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**31 Mart 2022 tarihi itibarıyla**

**bireysel finansal durum tablosu**

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

		<b>Cari dönem</b>	<b>Geçmiş dönem</b>
		<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmemiş</b>	<b>geçmiş</b>
	<b>Not</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Varlıklar</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	4	<b>218.753.658</b>	230.739.111
Ticari alacaklar		<b>3.388.853</b>	2.912.186
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	<b>3.388.853</b>	2.912.186
Diğer alacaklar		<b>649.109</b>	314.616
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<b>649.109</b>	314.616
Stoklar	7	<b>90.738.495</b>	89.563.870
Peşin ödenmiş giderler	8	<b>39.697.988</b>	120.000
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	18	<b>44.388</b>	317.837
Diğer dönen varlıklar	9	<b>822.141</b>	140.000
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>354.094.632</b>	324.107.620
<b>Duran varlıklar</b>			
Finansal yatırımlar	24	<b>241.349.433</b>	241.349.433
Ticari alacaklar		<b>432.057.859</b>	404.715.554
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	20	<b>432.057.859</b>	404.715.554
Diğer alacaklar		<b>9.630.445</b>	5.726.626
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>		<b>9.629.916</b>	5.726.097
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<b>529</b>	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	<b>198.791.364</b>	178.487.471
Maddi duran varlıklar	11	<b>8.543.061</b>	9.074.901
Peşin ödenmiş giderler		<b>18.700.000</b>	42.100.071
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>909.072.162</b>	881.454.056
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>1.263.166.794</b>	1.205.561.676

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**31 Mart 2022 tarihi itibarıyla**

**bireysel finansal durum tablosu (devamı)**

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

		<b>Cari dönem</b>	<b>Geçmiş dönem</b>
		<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmemiş</b>	<b>geçmiş</b>
	<b>Not</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Kaynaklar</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	5	<b>45.070.000</b>	44.600.000
Ticari borçlar	6,20	<b>13.861.951</b>	13.814.338
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	<b>13.861.951</b>	13.814.338
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	8	<b>4.403.449</b>	4.603.449
Diğer borçlar		<b>18.321.800</b>	26.274.210
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	20	<b>17.974.916</b>	25.961.917
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		<b>346.884</b>	312.293
Cari dönem vergi yükümlülüğü	18	<b>3.748.203</b>	3.547.198
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar		<b>382.732</b>	215.847
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	<b>26.199</b>	235.481
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>85.814.334</b>	93.290.523
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli karşılıklar		<b>459.294</b>	384.667
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		<b>459.294</b>	384.667
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>459.294</b>	384.667
<b>Toplam yükümlülükler</b>		<b>86.273.628</b>	93.675.190
Ödenmiş sermaye	13	<b>669.833.747</b>	669.833.747
Hisse senedi ihraç primleri		<b>4.722</b>	4.722
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		<b>212.794</b>	132.870
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>		<b>212.794</b>	132.870
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		<b>9.963.926</b>	9.963.926
Geçmiş yıllar karları		<b>431.951.221</b>	125.985.640
Net dönem karı		<b>64.926.756</b>	305.965.581
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>1.176.893.166</b>	1.111.886.486
<b>Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar</b>		<b>1.263.166.794</b>	1.205.561.676

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</b>	Bağımsız denetimden geçmemiş
		<b>1 Ocak – 31 Mart 2022</b>	1 Ocak – 31 Mart 2021
<b>Kar veya zarar kısmı</b>	<b>Notlar</b>		
Hasılat	14	<b>34.229.058</b>	27.516.957
Satışların maliyeti (-)	14	<b>(16.020.944)</b>	(16.924.199)
<b>Brüt kar</b>		<b>18.208.114</b>	10.592.758
Genel yönetim giderleri (-)	15	<b>(6.720.729)</b>	(2.183.981)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	<b>86.297.959</b>	44.579.438
Esas faaliyetlerden diğer giderler	16	<b>(30.246.332)</b>	(10.975.709)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>67.539.012</b>	42.012.506
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>		<b>67.539.012</b>	42.012.506
Finansman gelirleri	17	<b>266.137</b>	213.935
Finansman giderleri (-)	17	<b>(2.899.816)</b>	(4.225.530)
<b>Vergi öncesi dönem karı / (zararı)</b>		<b>64.905.333</b>	38.000.911
<b>Vergi geliri / (gideri)</b>			
- Dönem vergi geliri / (gideri)		<b>21.423</b>	-
<b>Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı</b>		<b>64.926.756</b>	38.000.911
<b>Dönem karının dağılımı</b>			
Ana ortaklık payları		<b>64.926.756</b>	38.000.911
<b>Pay başına kazanç</b>		<b>0,10</b>	0,15
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı</b>			
<b>Diğer kapsamlı gelir / (gider)</b>		<b>79.924</b>	58.858
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç		<b>79.924</b>	58.858
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>65.006.680</b>	38.059.769

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel özkaynaklar değişim tablosu  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)						
	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem kârı / (zararı)	Toplam
1 Ocak 2021	253.000.000	-	100.648	9.963.926	58.512.190	67.473.450	389.050.214
Transfer	-	-	-	-	67.473.450	(67.473.450)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	58.858	-	-	38.000.911	38.059.769
31 Mart 2021 itibariyle bakiyeler	253.000.000	-	159.506	9.963.926	125.985.640	38.000.911	427.109.983
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>669.833.747</b>	<b>4.722</b>	<b>132.870</b>	<b>9.963.926</b>	<b>125.985.640</b>	<b>305.965.581</b>	<b>1.111.886.486</b>
Sermaye arttırımı (Not 13)	-	-	-	-	-	-	-
Transfer	-	-	-	-	305.965.581	(305.965.581)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	79.924	-	-	64.926.756	65.006.680
<b>31 Mart 2022 itibariyle bakiyeler</b>	<b>669.833.747</b>	<b>4.722</b>	<b>212.794</b>	<b>9.963.926</b>	<b>431.951.221</b>	<b>64.926.756</b>	<b>1.176.893.166</b>

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait bireysel 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 – 31 Mart 2022	1 Ocak – 31 Mart 2021	
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>				
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / zararı		64.926.756	38.000.911	
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>				
Vergi geliri / gideri ile ilgili düzeltmeler	18	(21.423)	-	
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10,11	(589.022)	265.235	
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	88.315	99.011	
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler				
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	17	(266.137)	(13.990)	
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	2.534.627	4.059.052	
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	14	-	(2.022.974)	
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(39.833.327)	(38.871.511)	
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		321.436	156.146	
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(17.182.881)	(9.592.654)	
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>9.978.344</b>	<b>(7.920.774)</b>	
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		11.858.074	5.908.156	
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		47.613	(3.724.485)	
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(1.174.625)	4.047.975	
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(4.920.453)	(8.579.410)	
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(8.071.298)	(9.611.402)	
Ödenen vergi		273.449	-	
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit (A)</b>		<b>7.991.104</b>	<b>(19.879.940)</b>	
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>				
Alınan faiz		266.137	13.990	
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları		(109.293)	(13.410)	
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	10	34.072.881	24.435.250	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılan alımlar	10	(35.963.738)	(6.102.379)	
Verilen nakit avans ve borçlar		(16.177.917)	-	
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit (B)</b>		<b>(17.911.930)</b>	<b>18.333.451</b>	
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>				
Ödenen faiz		(2.534.627)	(4.059.052)	
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	16.500.000	44.900.000	
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(16.030.000)	(40.899.995)	
Bloke mevduatlardaki değişim	4	171.941.276	3.150	
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit (C)</b>		<b>169.876.649</b>	<b>(55.897)</b>	
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/ (azalış) (A+B+C)</b>		<b>159.955.823</b>	<b>(1.602.386)</b>	
<b>D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>58.797.835</b>	<b>2.294.167</b>	
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)</b>		<b>4</b>	<b>218.753.658</b>	<b>691.781</b>

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait bireysel 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 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. ("Şirket") olarak değiştirilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 21 Şubat 2018 tarihinde halka açılmıştır ve hisselerinin %79,35'i Borsa İstanbul A.Ş. (BİST)'de işlem görmeye başlamıştır. 31 Mart 2022 itibarıyla hisselerinin %61'i Borsa İstanbul A.Ş. (BİST)'de işlem görmektedir.

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

Şirket'in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 19 kişidir (31 Aralık 2021:17).

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve toplam hisse adedi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022			31 Aralık 2021		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL
Hasan Peker	173.958.175	%25,97	173.958.175	173.958.175	%25,97	173.958.175
Ayşegül Peker	87.306.791	%13,03	87.306.791	87.306.791	%13,03	87.306.791
Halka Açık	408.568.781	%61,00	408.568.781	408.568.781	%61,00	408.568.781
	<b>669.833.747</b>	<b>%100,00</b>	<b>669.833.747</b>	<b>669.833.747</b>	<b>%100,00</b>	<b>669.833.747</b>

### İşletmenin sürekliliği

Şirket bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

### Finansal tabloların onaylanması

Bireysel finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 9 Mayıs 2022 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve düzenleyici kuruluşların finansal tablolara ilişkin düzeltme yapma yetkisi bulunmaktadır.



## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait bireysel 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**

##### TFRS'ye uygunluk beyanı

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

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

##### Ölçüm esasları

Konsolide olmayan 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.

##### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada, Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TÜFE) göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olduğundan, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu itibarla, 31 Aralık 2021 tarihli bireysel finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

20 Ocak 2022 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi gündeminde kabul edilen "Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile enflasyon muhasebesi uygulaması 31 Aralık 2023 tarihli bilançodan başlamak üzere ertelenmiştir.

## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait bireysel 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**

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait solo finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 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 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

##### **TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara İlişkin 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, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

##### **TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme**

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. 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 uygulanabilmektedir.

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

##### **TMS 37 Değişiklikleri - 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 bu 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 ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait bireysel 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

##### Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

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

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

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

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

##### **TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları**

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

##### **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

##### **TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması**

Ocak 2021'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.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait bireysel 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**

##### **TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

##### **TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılacaktır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

##### **TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığı (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığı belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamalar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait bireysel 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 – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait bireysel 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 Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları*

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

Geçici kabul protokolünün imzalanmadığı ya da fiili teslim veya tapu devri gerçekleşmediği durumlarda 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 – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait bireysel 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)**

##### **Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülmüştür. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanında doğrusal amortisman yöntemi kullanılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

##### **Maddi duran varlıklar**

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

##### **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.

## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait bireysel 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)**

##### **Borçlanma maliyetleri**

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

##### **Finansal araçlar**

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

##### Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

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

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

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

##### Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

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

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

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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



## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait bireysel 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)**

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

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

#### **Finansal borçlar**

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

#### **Ticari borçlar**

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

#### **Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması**

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

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

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

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

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

#### **Nakit ve nakit benzerleri**

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

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait bireysel 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)

##### Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

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

##### Yabancı para işlemleri

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

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan yabancı para parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevirmektedir. 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 çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

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

- Yabancı para biriminde borçlanılan finansal yükümlülüklerden doğan kur farkı giderleri veya gelirleri, 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 Alış	TL/ABD Doları Satış	TL/Avro Alış	TL/Avro Satış	TL/İngiliz Sterlini Alış	TL/İngiliz Sterlini Satış
31 Mart 2022	14,6371	14,6635	16,2855	16,3148	19,1807	19,2807
31Aralık 2021	13,3290	13,3530	15,0867	15,1139	17,9667	18,0604

##### 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 – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait bireysel 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)**

##### **Raporlama döneminden sonraki olaylar**

Raporlama dönemi sonu ile bireysel 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.

## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait bireysel 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)**

##### **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 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla 10.848,59 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2021: 8.284,51 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 olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır. Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla geçerli olan 10.848,59 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 – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait bireysel 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)**

##### **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 – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait bireysel 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 kısmı bölünme sırasında ilk muhasebeleştirme yapıldığında gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. 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 2021: Bulunmamaktadır).

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 4. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kasa	1.059	1.463
Bankalar		
- Vadesiz mevduatlar	215.515.104	47.263.622
- Vadeli mevduatlar	3.237.495	183.474.026
	<b>218.753.658</b>	<b>230.739.111</b>
- Bloke mevduat (*)	-	(171.941.276)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	<b>218.753.658</b>	<b>58.797.835</b>

Bloke mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Bloke mevduat		
- Vadesiz bloke mevduatlar	-	(171.941.276)
	-	(171.941.276)

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in Nisan 2022 vadeli %0,01 faiz oranına sahip toplam 3.216.168 TL tutarında AVRO ve Nisan 2022 vadeli %3 ile %5 faiz aralığında toplam 21.327 TL tutarında Türk Lirası cinsinden vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: Şirket'in Ocak 2022 vadeli %5 faiz oranına sahip toplam 47.344.129 TL tutarında AVRO, Ocak 2022 vadeli %10 faiz oranına sahip toplam 37.126.110 TL tutarında ABD oları, Ocak 2022 vadeli %10 faiz oranına sahip toplam 94.338.195 TL tutarında GBP ve Ocak 2022 vadeli %3 ile %14 faiz aralığında toplam 4.665.592 TL tutarında Türk Lirası cinsinden vadeli mevduatı bulunmaktadır).

(\*) Sermaye artırımını kapsamında pay bedellerinin yatırılmış olduğu banka hesabında Şirket'in yönetim kurulu kararı ile onaylanan "Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu" uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bloke edilen tutarı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: 171.837.945 TL, Şirket bloke bulunan bakiyeyi vadeli hesaplarında kullanabilmektedir).

### 5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Kısa ve uzun vadeli finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>		
-Banka kredileri	45.070.000	44.600.000
<b>Toplam kısa vadeli borçlanmalar</b>	<b>45.070.000</b>	<b>44.600.000</b>
<b>Toplam kısa vadeli borçlanmalar</b>	<b>45.070.000</b>	<b>44.600.000</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

#### a) Banka kredileri

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli banka kredilerinin orijinal para birimi ve ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2022				
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Değişken	%21,66	45.070.000	45.070.000
<b>Toplam kısa vadeli banka kredileri</b>			<b>45.070.000</b>	<b>45.070.000</b>
31 Aralık 2021				
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Değişken	%20,80	44.600.000	44.600.000
<b>Toplam kısa vadeli banka kredileri</b>			<b>44.600.000</b>	<b>44.600.000</b>
Finansal Borçlar Hareket Tablosu			<b>1 Ocak – 31 Mart 2022</b>	1 Ocak - 31 Mart 2021
Açılış			<b>44.600.000</b>	71.599.995
Dönem kredi kullanımı			<b>16.500.000</b>	44.900.000
Dönem içi kredi ödemeleri			<b>(16.030.000)</b>	(40.899.995)
Kapanış			<b>45.070.000</b>	75.600.000



## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel 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	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	3.388.853	2.912.186
	<b>3.388.853</b>	<b>2.912.186</b>

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

#### b) Ticari borçlar:

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar (*)	13.861.951	13.814.338
	<b>13.861.951</b>	<b>13.814.338</b>

(\*) 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 adedi cari dönem içinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A. Ş.'ye iade edilmiş olup borçların tutarı 12.746.890 TL olmuştur. (31 Aralık 2021, Timur: 12.071.645)

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 7. Stoklar

Şirket'in stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

#### a) Stoklar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Ataköy – Nef 22 projesi arsa payları (*)	32.063.665	32.063.665
Ataköy Nef 22 bağımsız bölüm stokları (**)	49.576.103	49.569.069
Sultan makamı (***)	18.325.198	17.157.607
Ataköy - Nef 22 projesi değer düşüklüğü karşılığı	(9.226.471)	(9.226.471)
<b>Toplam</b>	<b>90.738.495</b>	<b>89.563.870</b>

(\*) 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. 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (7 adet işyeri) ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır.

(\*\*) 28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Şirket tarafından Ataköy - Nef 22 Projesinde yer alan 23 adet ticari alan toplam 74.898.337 TL bedelle satın alınmıştır. Satın alınan ticari alanların 15 adeti iade edilmiş olup, bu defa şirket ile NEF arasındaki mal paylaşımı çerçevesinde 45 adet bağımsız bölüm (16 adet ticari alan ve 29 adet konut) alınmıştır. 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla 1 adet konut ve 13 adet ticari alan stoğu bulunmaktadır.

(\*\*\*) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (Şirket bu 7 bağımsız bölümün 1 tanesinde tek malik olup, kalan 6 bağımsız bölümde muhtelif oranlarda hisse sahibidir.)

Stok değer düşüklüğü karşılığının hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	(9.226.471)	(36.829.198)
Dönem içinde (ayrılan)/iptal edilen karşılıklar, net	-	27.602.727
<b>Toplam</b>	<b>(9.226.471)</b>	<b>(9.226.471)</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel 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	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Verilen avanslar	39.673.550	120.000
Gelecek aylara ait giderler	24.438	-
	<b>39.697.988</b>	120.000

Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Ataköy - Nef 22 Projesi arsa payları (*)	4.403.449	4.603.449
	<b>4.403.449</b>	4.603.449

(\*) Ataköy Nef 22 kapsamında yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden nakit tahsil edilmiş tutarları ifade etmektedir.

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Verilen avanslar (*)	18.700.000	42.100.071
	<b>18.700.000</b>	42.100.071

### 9. Diğer varlık ve yükümlülükler

Diğer dönen varlıklar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Verilen İş Avansları	101.146	140.000
Personele verilen avanslar	5.250	-
KDV alacakları	715.745	-
	<b>822.141</b>	140.000

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Hesaplanan KDV	26.199	235.481
	<b>26.199</b>	235.481

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla elde tuttuğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değerleri aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Çamlıca Arsa (1)	141.802.564	141.802.564
Gravesend (3)	52.267.726	16.303.988
Kaiserwall (4)	6.819.009	6.819.009
Sultan makamı konutları (2)	-	16.890.000
	<b>200.889.299</b>	<b>181.815.561</b>

- (1) Çamlıca Arsası İstanbul Üsküdar ilçesinde yer almakta olup 11.020 m<sup>2</sup> büyüklüğü sahip olup henüz projelendirilmemiştir. Arsanın 10.080,05 m<sup>2</sup>'si üzerinde intifa hakkı mevcuttur. Şirket, 2019 yılı Aralık ayında arsaların toplam 7.955,05 m<sup>2</sup>'si üzerindeki intifa haklarını Hasan Peker'den 100.000.000 TL bedel karşılığında satın almıştır. Son olarak SPK'nın 15.04.2021'de almış olduğu karar çerçevesinde arsaların 2.125 m<sup>2</sup>'si üzerindeki Hasan Peker lehine mevcut intifa hakları da 19.04.2021 tarihinde bedelsiz olarak Şirket lehine terkin edilmiş ve Şirket arsanın tam maliki olmuştur. SPK'nın 16 Nisan 2021 tarih ve E-12233903-340.05.05-5167 sayılı yazısıyla, Şirket'in ve Hasan PEKER'in, SPK Karar Organı'nın 12.03.2020 tarih ve 16/358 sayılı kararının (A)/ii bendinde yer alan Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarının Çamlıca arsanın yeniden hesaplanan gerçeğe uygun değer düzeltilmesinin etkilerini içerecek şekilde yeniden düzenlenmesini talebine ilişkin yükümlülüklerin Şirket portföyünde yer alan Çamlıca Arsası'nın 2.125m<sup>2</sup>'si üzerinde Hasan PEKER'in sahip olduğu intifa haklarının Şirket'e bedelsiz devredilerek yerine getirilmiş sayılmasına izin verilmesi talebi olumlu karşılanmıştır.
- (2) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Cari dönemde satışı gerçekleştirilmiş olup, şirket aktifinde yer almamaktadır.
- (3) İngiltere'nin Gravesend Kentinde, M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG adresinde, 3.500 m<sup>2</sup> arsa içerisinde 4.752 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip binadan oluşmaktadır.
- (4) Almanya'nın Kuzey Ren Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan taşınmaz 500.000 €'ya satın alınmıştır. Söz konusu tutar ilgili taşınmazın maliyetini ifade etmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet ve amortisman hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Mart 2021
<b>Maliyet</b>		
Açılış bakiyesi	181.815.561	174.392.571
Girişler	35.963.738	6.102.379
Çıkışlar	(16.890.000)	(14.842.596)
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>200.889.299</b>	<b>165.652.354</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>		
Açılış bakiyesi	(3.328.090)	(2.686.706)
Girişler	(318.095)	(353.909)
Çıkışlar	1.548.250	90.078
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>(2.097.935)</b>	<b>(2.950.537)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>198.791.364</b>	<b>162.701.817</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 11. Maddi duran varlıklar

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Taahhütler	Demirbaşlar	Toplam
<b>1 Ocak 2022 itibarıyla maliyet</b>	<b>10.000.000</b>	<b>95.519</b>	<b>10.095.519</b>
Girişler	18.384	90.909	109.293
<b>31 Mart 2022 itibarıyla maliyet</b>	<b>10.018.384</b>	<b>186.428</b>	<b>10.204.812</b>
<b>1 Ocak 2022 itibarıyla birikmiş amortisman</b>	<b>986.667</b>	<b>33.951</b>	<b>1.020.618</b>
Dönem amortismanı	626.575	14.558	641.133
<b>31 Mart 2022 itibarıyla birikmiş amortisman</b>	<b>1.613.242</b>	<b>48.509</b>	<b>1.661.751</b>
<b>31 Mart 2022 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>8.405.142</b>	<b>137.919</b>	<b>8.543.061</b>
	Demirbaşlar	Toplam	
<b>1 Ocak 2021 itibarıyla maliyet</b>	16.503	16.503	
Girişler	13.411	13.411	
<b>31 Mart 2021 itibarıyla maliyet</b>	29.914	29.914	
<b>1 Ocak 2021 itibarıyla birikmiş amortisman</b>	13.552	13.552	
Dönem amortismanı	1.404	1.404	
<b>31 Mart 2021 itibarıyla birikmiş amortisman</b>	14.956	14.956	
<b>31 Mart 2021 itibarıyla net defter değeri</b>	14.958	14.958	

31 Mart 2022- 31 Aralık 2021 dönemi içinde maddi duran varlıklara ilişkin aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır.

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde herhangi bir rehin veya ipotek yoktur (31 Aralık 2021: Yoktur).

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in cari dönemde finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu maddi duran varlık yoktur (31 Aralık 2021: Yoktur).

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

#### Alınan teminat mektupları

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla alınmış olan teminatların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Konut/ofis satışları için müşterilerden alınan teminat senetleri (*) -Ataköy Proje üzerinden geliştirilen Nef 22 projesi	42.061.847	38.835.637
	<b>42.061.847</b>	<b>38.835.637</b>

(\*) 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 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve İpotekler ("TRİ") aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<b>A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı</b>	<b>162.160.000</b>	155.863.331
-TL	162.160.000	155.863.331
-ABD Doları	-	-
-Avro	-	-
-İngiliz Sterlini	-	-
<b>B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı</b>	-	-
<b>C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı</b>	-	-
<b>D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı</b>	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	<b>162.160.000</b>	<b>155.863.331</b>

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Bankalara verilen ipotekler ve nakit rehinler	162.160.000	155.863.331
	<b>162.160.000</b>	<b>155.863.331</b>

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları bulunmamaktadır.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel 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:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<b>İpotekler</b>		
Bağımsız bölümler üzerindeki (konut ve ticari) ipotek (*)	132.160.000	132.160.000
Konut stokları üzerindeki ipotek (**)	30.000.000	23.600.000
<b>Blokaj</b>		
Teminat niteliğinde nakit blokaj (Dipnot 3)	-	171.941.276
	<b>162.160.000</b>	<b>327.701.276</b>

(\*) Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında Ataköy - Nef 22 Projesi 1 adet bağımsız bölüm üzerinde QNB Finansbank'a ve 5 adet bağımsız bölüm üzerinde Türkiye Halk Bankası'na vermiş olduğu ipotektir.

(\*\*) Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında Ataköy - Nef 22 Projesi 7 adet bağımsız bölüm üzerinde Türkiye İş Bankası'na vermiş olduğu ipotektir.

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in taraf olduğu dava sayısı 11'dir. Şirket'in mali durumuna önemli derecede etki edebilecek mahiyette dava bulunmamaktadır.

### 13. Özkaynaklar

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve hisse adedi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022		31 Aralık 2021	
	Hisse (%)	Tutar - TL	Hisse (%)	Tutar - TL
Hasan Peker	25,97%	173.958.175	25,97%	173.958.175
Ayşegül Peker	13,03%	87.306.791	13,03%	87.306.791
Halka Açık	61,00%	408.568.781	61,00%	408.568.781
<b>Nominal ödenmiş sermaye</b>	<b>100%</b>	<b>669.833.747</b>	<b>100%</b>	<b>669.833.747</b>
Hisse adedi		<b>669.833.747</b>		669.833.747
Behir hisse değeri		<b>1</b>		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.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 13. Özkaynaklar (devamı)

Şirketin 1.850.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı 253.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakit karşılığı olmak üzere %400 oranında 1.012.000.000 TL artırılarak, 253.000.000 TL'den 1.265.000.000 TL'ye çıkartılması sebebiyle ihraç edilecek 1.012.000.000 TL nominal değerli payların satışına ilişkin izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15.04.2021 tarihli kararıyla onaylanmıştır. 01.06.2021 tarihinde başlayan 30 günlük yeni pay alma haklarının kullanılmasında süreci 30.06.2021 tarihinde tamamlanmıştır. Şirket, beheri 1 TL nominal değerde 296.370.080 adet pay karşılığı 296.370.080 TL değerinde rüçhan hakkının kullanılmasından sonra beheri 1 TL nominal değerde 120.463.667 adet pay karşılığı 120.463.667 TL 'nin halka arz edilmesiyle sermayesini 669.833.747 TL'ye çıkartmıştır. Sermaye artırımını 11 Ağustos 2021 tarihinde ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiştir.

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

"Şirket'in Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.850.000.000 TL'ye çıkarılmış olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerde 1.850.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 669.833.747 TL'dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, 42.166.666,68 TL'ye karşılık 42.166.666,68 adet A grubu nama yazılı pay ve 627.667.080,32 TL'ye karşılık 627.667.080, 32 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

Hissedarlar	Grubu	Türü	Pay Adedi	31 Mart 2022
Hasan Peker	A	Nama	28.083.000	28.083.000
Ayşegül Peker	A	Nama	14.083.666	14.083.666
Hasan Peker	B	Hamiline	145.875.175	145.875.175
Ayşegül Peker	B	Hamiline	73.223.125	73.223.125
Halka Açık	B	Hamiline	408.568.781	408.568.781
			669.833.747	669.833.747

Şirket'in mevcut sermayesini temsil eden paylar A ve B grubu olarak ayrılmış olup, A grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı A grubu payların nominal tutarı 42.166.667 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.



## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

### 13. Özkaynaklar (devamı)

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

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

### 14. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<b>1 Ocak – 31 Mart 2022</b>	<b>1 Ocak – 31 Mart 2021</b>
Yurtiçi satışlar (*)	<b>34.072.881</b>	2.620.433
Yurtdışı satışlar (**)	<b>156.177</b>	24.724.624
Diğer gelirler	-	171.900
	<b>34.229.058</b>	<b>27.516.957</b>

(\*) Yurtiçi satışlar İstanbul ili, Üsküdar ilçesinde yer alan Sultan Makamı Sitesi içerisinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkulün satışını ifade etmektedir.

(\*\*) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yurtdışı satışlar Almanya'nın Kuzey Ren Vestfalya eyaletinin Hagen şehrinde yer alan taşınmazla ilişkin olarak yatırım amaçlı gayrimenkulün satışını ifade etmektedir.

Satışların maliyetleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<b>1 Ocak – 31 Mart 2022</b>	<b>1 Ocak – 31 Mart 2021</b>
Satılan mallar maliyeti	<b>16.020.944</b>	18.947.173
Stok değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	-	(2.022.974)
	<b>16.020.944</b>	<b>16.924.199</b>

### 15. Faaliyet giderleri

	<b>1 Ocak – 31 Mart 2022</b>	<b>1 Ocak – 31 Mart 2021</b>
Genel yönetim giderleri	<b>6.720.729</b>	<b>2.183.981</b>
	<b>6.720.729</b>	<b>2.183.981</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 15. Faaliyet giderleri (devamı)

a) Genel yönetim giderleri

	1 Ocak – 31 Mart 2022	1 Ocak – 31 Mart 2021
Personel giderleri	2.341.135	993.222
Danışmanlık giderleri	2.050.778	160.870
Kira giderleri	335.292	256.166
Amortisman giderleri ve itfa payları	959.229	265.233
Vergi, resim ve harçlar	272.695	14.369
Seyahat giderleri	153.082	-
Piyasa işlem görme gideri	99.202	81.043
Sigorta giderleri	79.294	765
Diğer	430.022	412.313
	<b>6.720.729</b>	<b>2.183.981</b>

### 16. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

1 Ocak – 31 Mart 2022 ve 1 Ocak – 31 Mart 2021 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2022	1 Ocak – 31 Mart 2021
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Kur farkı gelirleri	86.297.959	44.391.832
Adat faiz gelirleri	-	24.914
Diğer	-	162.692
	<b>86.297.959</b>	<b>44.579.438</b>

1 Ocak – 31 Mart 2022 ve 1 Ocak – 31 Mart 2021 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2022	1 Ocak – 31 Mart 2021
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı gideri	28.549.156	10.853.790
Şüpheli alacak karşılığı	88.315	-
Komisyon gideri	1.134.107	-
Diğer	474.754	121.919
	<b>30.246.332</b>	<b>10.975.709</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 17. Finansal gelirler ve giderler

Finansal gelirler	1 Ocak – 31 Mart 2022	1 Ocak – 31 Mart 2021
Faiz gelirleri	266.137	13.990
Kur farkı gelirleri	-	199.945
	<b>266.137</b>	<b>213.935</b>
Finansal giderler	1 Ocak – 31 Mart 2022	1 Ocak – 31 Mart 2021
Faiz giderleri	2.534.627	4.026.344
Banka komisyon giderleri	360.586	16.467
Kur farkı giderleri	-	150.011
Adat faiz giderleri	-	32.708
Diğer	4.603	-
	<b>2.899.816</b>	<b>4.225.530</b>

### 18. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Açılış	3.547.198	1.671.353
Çevrim farkı	222.428	1.127.879
Faaliyetlere ilişkin cari dönem kurumlar vergisi	(21.423)	747.966
Peşin ödenmiş vergiler	44.388	317.837
<b>Dönem karı vergi yükümlülüğü</b>	<b>3.748.203</b>	<b>3.547.198</b>
<b>Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar</b>	<b>44.388</b>	<b>317.837</b>

#### 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 temettüleri, 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. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %23'tür. Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

### **18. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)**

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.

Şirket’in 21 Eylül 2017 tarihinde SPK tarafından GYO olarak onaylanması nedeniyle, tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla oluşan 3.547.198 TL cari dönem vergi yükümlülüğü, Şirket’in Almanya’da bulunan Heinsberg binasının satışına istinaden ödemesi Almanya kanunlarına göre zorunlu olan vergi giderinden oluşmaktadır. 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla oluşan 3.748.203 TL dönem vergi yükümlülüğü söz konusu vergi giderinin 31 Mart 2022 tarihli Avro para birimine göre değerlendirilmiş tutarını ve Şirket’in Almanya’da bulunan Hagen binasının satışına istinaden ödemesi Almanya kanunlarına göre zorunlu olan vergi giderini içermektedir.

#### 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 31 Mart 2022 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.

15 Nisan 2021 tarihli ve 7316 sayılı “Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nda bazı değişiklikler yapılmıştır. Buna göre Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici 13’üncü madde uyarınca %20 olan kurumlar vergisi oranı 2022 yılı kurum kazançları için %23 oranında uygulanacaktır. Ayrıca, kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere yıl içinde ara dönemlerde beyan edilen matrahlar üzerinden 2022 yılında %23 oranında geçici vergi ödenmektedir. 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.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 19. Pay başına kazanç

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

	1 Ocak – 31 Mart 2022	1 Ocak 2021 – 31 Mart 2021
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	64.905.333	38.000.911
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	669.833.747	253.000.000
<b>1 TL nominal değerli hisse başına kazanç (Tam TL)</b>	<b>0,10</b>	<b>0,15</b>

### 20. İlişkili taraf açıklamaları

İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
UK Imperial Investment Limited (*) (1)	432.057.859	404.715.554
	<b>432.057.859</b>	<b>404.715.554</b>

(\*) Ortaklar tarafından kontrol edilen 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 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla orijinal para birimine göre alacağı 22.525.656 GBP'dir. Uygulanan faiz oranı yıllık IBOR oranının aylık ortalaması alınarak uygulanmaktadır. (31 Aralık 2021: 22.525.870 GBP).

İlişkili taraflara diğer borçlar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Nordstern (***)	17.974.646	18.352.875
Peker Holding A.Ş. (**)	270	-
Peker GMBH (**)	-	7.609.042
	<b>17.974.916</b>	<b>25.961.917</b>

İlişkili taraflardan diğer alacaklar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Peker GYO Global (***)	9.629.916	5.726.097
	<b>9.629.916</b>	<b>5.726.097</b>

(\*) Şirket ortağı

(\*\*) Şirket ortağının sahip olduğu şirket

(\*\*\*) Bağlı ortaklık

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 20. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

#### Üst yönetime sağlanan faydalar

Şirket'in üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemi için, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	704.707	515.360
	<b>704.707</b>	<b>515.360</b>

### 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 – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel 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 itfa edilmiş maliyet değerleriyle ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

#### Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Mart 2022	İtfa edilmiş maliyet	Finansal riskten korunma muhasebesine göre muhasebeleştirilen türev araçlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar	Defter değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	218.753.658	-	-	218.753.658	4
İlişkili olmayan taraftardan ticari alacaklar	3.388.853	-	-	3.388.853	6
İlişkili taraftardan ticari alacaklar	432.057.859	-	-	432.057.859	20
Diğer alacaklar	649.638	-	-	649.638	
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	45.070.000	-	-	45.070.000	5
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	13.861.951	-	-	13.861.951	6
İlişkili taraflara diğer borçlar	17.974.916	-	-	17.974.916	20
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	346.884	-	-	346.884	
<b>31 Aralık 2021</b>					
	İtfa edilmiş maliyet	Finansal riskten korunma muhasebesine göre muhasebeleştirilen türev araçlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar	Defter değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	230.739.111	-	-	230.739.111	4
Ticari alacaklar	2.912.186	-	-	2.912.186	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	404.715.554	-	-	404.715.554	20
Diğer alacaklar	315.145	-	-	315.145	
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5.726.097	-	-	5.726.097	20
Finansal yatırımlar	241.349.433	-	-	241.349.433	24
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	44.600.000	-	-	44.600.000	5
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	312.293	-	-	312.293	
İlişkili olmayan taraftan ticari borçlar	13.814.338	-	-	13.814.338	6
İlişkili taraflara diğer borçlar	25.961.917	-	-	25.961.917	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 – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel 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 almaktadır.

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2022	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	45.070.000	47.050.854	1.980.854	45.070.000	-	-
Ticari borçlar	13.393.252	13.393.252	13.393.252	-	-	-
Diğer borçlar	18.321.530	18.321.530	346.884	17.974.916	-	-
	<b>76.784.782</b>	<b>78.765.636</b>	<b>15.720.990</b>	<b>63.044.916</b>	-	-

31 Aralık 2021	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	44.600.000	47.234.246	2.634.246	44.600.000	-	-
Ticari borçlar	13.814.338	13.814.338	13.814.338	-	-	-
Diğer borçlar	26.274.210	26.274.210	312.293	25.961.917	-	-
	<b>84.688.548</b>	<b>87.322.794</b>	<b>16.760.877</b>	<b>70.561.917</b>	-	-



## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel 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:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Vadeli mevduatlar	3.237.495	183.474.026
Finansal borçlar	-	-
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal borçlar	45.070.000	44.600.000

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:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
12 ay	45.070.000	44.600.000
	45.070.000	44.600.000

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel 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.

31 Mart 2022	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	<b>433.392.499</b>	<b>3.388.853</b>	<b>9.629.916</b>	<b>649.638</b>	<b>218.752.599</b>
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	<b>433.392.499</b>	<b>3.388.853</b>	<b>9.629.916</b>	<b>649.638</b>	<b>218.752.599</b>
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel 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 2021	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili Taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	404.715.554	2.912.186	5.726.097	314.616	230.737.648
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	404.715.554	2.912.186	5.726.097	314.616	230.737.648
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin 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:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	650.118.630	630.650.739
Yükümlülükler	(19.278.406)	(27.642.855)
<b>Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net</b>	<b>630.840.224</b>	<b>603.007.884</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel 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 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların orijinal para birimi cinsinden ve finansal tablolarda taşınan değerleri TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2022	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
<b>Dönen varlıklar</b>				
Parasal finansal varlıklar	13.232.313	138.413	28.152	218.060.771
<b>Duran varlıklar</b>				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	22.525.656	432.057.859
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>13.232.313</b>	<b>138.413</b>	<b>22.553.808</b>	<b>650.118.630</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>				
Ticari borçlar	(1.154.327)	-	(23.121)	(19.278.406)
<b>Toplam yükümlükler</b>	<b>(1.154.327)</b>	<b>-</b>	<b>(23.121)</b>	<b>(19.278.406)</b>
<b>Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b>	<b>12.077.986</b>	<b>138.413</b>	<b>22.530.687</b>	<b>630.840.224</b>
<b>31 Aralık 2021</b>				
<b>Dönen varlıklar</b>				
Parasal finansal varlıklar	121.307	9.656.583	5.309.404	225.935.185
<b>Duran varlıklar</b>				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	22.525.870	404.715.554
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>121.307</b>	<b>9.656.583</b>	<b>27.835.274</b>	<b>630.650.739</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>				
Ticari borçlar	(1.819.787)	-	(7.684)	(27.642.855)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(1.819.787)</b>	<b>-</b>	<b>(7.684)</b>	<b>(27.642.855)</b>
<b>Net yabancı para yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(1.698.480)</b>	<b>9.656.583</b>	<b>27.827.590</b>	<b>603.007.884</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel 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.

31 Mart 2022	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	19.699.603
Avro	%10/(%10)	202.597
İngiliz sterlini	%10/(%10)	43.215.435

  

31 Aralık 2021	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	12.871.259
Avro	%10/(%10)	(2.562.446)
İngiliz sterlini	%10/(%10)	49.996.997

#### 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 belirlemede yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla net finansal borçlar / toplam özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Toplam finansal borçlar	45.070.000	44.600.000
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(218.753.658)	(230.739.111)
	(173.683.658)	(186.139.111)
Net finansal borç		
Toplam özkaynak	1.174.028.772	1.111.886.486
		-
<b>Net finansal borç/toplam özkaynak oranı</b>	-	-

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel 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	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	3.237.495	229.929.523
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)	487.156.064	484.802.369
C. İştirakler	Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		772.773.235	490.829.784
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.263.166.794	1.205.561.676
E. Finansal borçlar	Md. 31	45.070.000	44.600.000
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	17.974.916	25.961.917
İ. Özkaynaklar	Md. 31	1.176.893.166	1.111.886.486
Diğer kaynaklar		23.228.712	23.113.273
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.263.166.794	1.205.561.676

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
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		3.237.495	229.929.523
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	23.122.997	23.122.997
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	-	-
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmeciler şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	-	-
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	213.680.467	40.884.756

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
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 (*)	Md. 24/(a), (b)	>% 51	38,57%	40,21%
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 49	0,26%	19,07%
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	1,83%	1,67%
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	0,00%	0,00%
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	0,00%	0,00%
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	5,36%	6,35%
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	<% 10	0,26%	19,07%
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(1)	<% 10	16,92%	3,39%

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2022 hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 24. Finansal Yatırımlar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
O XO Investment (*)	78.396.380	78.396.380
Nordstern (**)	72.380.480	72.380.480
Peker GYO Global (***)	46.074.750	46.074.750
Bluestone (****)	44.497.823	44.497.823
Toplam	241.349.433	241.349.433

(\*) Şirket, gayrimenkul yatırımlarını yurtdışında kurulu iştirakler vasıtasıyla planlama ve gerçekleştirme ve yurtdışındaki daha düşük maliyetli ve uzun vadeli finansman imkanlarından faydalanma imkanı sağlaması için Almanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak Grevenbroich / Almanya merkezli O XO Investment GmbH şirketini kurmuştur.

(\*\*) Şirket, Almanya'da kurulu olan Nordstern Düsseldorf GmbH şirketinin sermayesini temsil eden payların %89'unu ilişkili taraflarından Peker GmbH şirketinden 1 Aralık 2021 tarihinde satın almıştır.

(\*\*\*) Şirket, gayrimenkul yatırımlarını yurtdışında kurulu iştirakler vasıtasıyla planlama ve gerçekleştirme ve yurtdışındaki daha düşük maliyetli ve uzun vadeli finansman imkanlarından faydalanma imkanı sağlaması için Almanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak Düsseldorf / Almanya merkezli Peker GYO Global GmbH şirketini kurmuştur.

(\*\*\*\*) Şirket, Almanya'da arsa edinmek üzere kurulmuş olan şirketin paylarının tamamını ilişkili taraf olan Peker Holding GmbH şirketinden 6 Ekim 2021 tarihinde satın almıştır.

### 25. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.