

**Peker Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı
Ortaklıkları**

**1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine
ait konsolide finansal tablolar ve
dipnotlar ile bağımsız denetçi raporu**

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Konsolide finansal durum tablosu	1 - 2
Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	3
Konsolide özkaynaklar değişim tablosu.....	4
Konsolide nakit akış tablosu.....	5
Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar.....	6 - 55

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

konsolide finansal durum tablosu

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

		Yeniden düzenlenmiş (Not 2.4)	Yeniden düzenlenmiş (Not 2.4)	
	Cari dönem	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem	
	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	
	Not	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
Varlıklar				
Dönen varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	4	254.026.452	2.244.731	2.074.960
Ticari alacaklar		2.912.186	542.977	9.144.998
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	2.912.186	542.977	9.144.998
Diğer alacaklar		314.616	238.601	157.398
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		314.616	238.601	157.398
Stoklar	7	89.563.870	101.429.318	135.872.032
Peşin ödenmiş giderler	8	501.791	90.765	80.784
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	18	317.837	7.569	157.138
Diğer dönen varlıklar	9	191.839	3.498.405	26.386
Toplam dönen varlıklar		347.828.591	108.052.366	147.513.696
Duran varlıklar				
Ticari alacaklar		404.715.554	228.399.209	215.098.456
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	20	404.715.554	228.399.209	201.559.689
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		-	-	13.538.767
Diğer alacaklar		529	529	529
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		529	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	310.409.179	201.542.538	201.799.524
Maddi duran varlıklar	11	12.338.652	2.951	6.333
Peşin ödenmiş giderler	8	148.859.564	1.104.873	404.362
Toplam duran varlıklar		876.323.478	431.050.100	417.309.204
Toplam varlıklar		1.224.152.069	539.102.466	564.822.900

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla****konsolide finansal durum tablosu (devamı)**

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

		Yeniden düzenlenmiş (Not 2.4)	Yeniden düzenlenmiş (Not 2.4)	
	Cari dönem	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem	
	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	
	Not	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
Kaynaklar				
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar	5	125.958.124	71.599.995	77.422.475
Ticari Borçlar	6,20	14.138.322	17.235.747	77.459.150
- İlişkili taraflara ticari borçlar	20	149.280	7.836.296	58.670.338
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	13.989.042	9.399.451	18.788.812
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	8	4.603.449	7.372.781	29.476.609
Diğer borçlar		9.543.962	55.076.854	59.281.274
- İlişkili taraflara diğer borçlar	20	9.231.669	54.999.244	58.913.510
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		312.293	77.610	367.764
Cari dönem vergi yükümlülüğü	18	3.547.198	1.671.353	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar		363.029	118.224	89.822
Kısa vadeli karşılıklar		188.168	45.040	29.927
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		188.168	45.040	29.927
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	408.934	3.903	738.383
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		158.751.186	153.123.897	244.497.640
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun vadeli karşılıklar		384.667	198.020	200.197
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		384.667	198.020	200.197
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		384.667	198.020	200.197
Toplam yükümlülükler		159.135.853	153.321.917	244.697.837
Ana ortaklığa ait özkaynaklar				
Ödenmiş sermaye	13	669.833.747	253.000.000	73.100.000
Hisse senedi ihraç primleri		4.722	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		132.870	100.648	29.597
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Yabancı para çevrim farkları		31.596.189	(638.905)	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		9.963.926	9.963.926	6.000.000
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(73.865.716)	(1.228.778)	(1.228.778)
Geçmiş yıllar karları		124.868.151	58.512.190	242.376.116
Net dönem karı / (zararı)		302.942.638	66.355.961	-
Kontrol gücü olmayan paylar		(460.311)	(284.493)	(151.872)
Toplam özkaynaklar		1.065.016.216	385.780.549	320.125.063
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		1.224.152.069	539.102.466	564.822.900

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Yeniden düzenlenmiş (Not 2.4)
		Bağımsız denetimden geçmiş	Geçmiş dönem Bağımsız denetimden geçmiş
		1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Kar veya zarar kısmı	Notlar		
Hasılat	14	62.279.068	110.235.739
Satışların maliyeti (-)	14	(30.178.612)	(90.507.777)
Brüt kar		32.100.456	19.727.962
Genel yönetim giderleri (-)	15	(16.816.976)	(7.157.582)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	360.217.723	93.202.032
Esas faaliyetlerden diğer giderler	16	(64.789.561)	(27.196.970)
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı		310.711.642	78.575.442
Finansman gelirleri	17	6.290.882	1.183.734
Finansman giderleri (-)	17	(13.487.738)	(11.864.483)
Vergi öncesi dönem karı		303.514.786	67.894.693
Vergi geliri / (gideri)		(747.966)	(1.671.353)
- Cari dönem vergi gideri	18	(747.966)	(1.671.353)
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)		-	-
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı		302.766.820	66.223.340
Pay başına kazanç	19	0,70	0,262
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı			
Diğer kapsamlı gelir / (gider)		32.267.316	(567.854)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		32.222	71.051
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
- Yabancı para çevrim farkları		32.235.094	(638.905)
Toplam kapsamlı gelir		335.034.136	65.655.486
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı			
Ana ortaklık payları		335.209.954	65.788.107
Kontrol gücü olmayan paylar		(175.818)	(132.621)
Net dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık payları		302.942.638	66.355.961
Kontrol gücü olmayan paylar		(175.818)	(132.621)

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait

konsolide özkaynaklar değişim tablosu

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

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geçmiş yıllar karları	Net dönem kârı / (zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	Yabancı para çevrim farkları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)							
1 Ocak 2020	73.100.000	-	29.597	-	6.000.000	-	242.376.116	-	321.505.713	-	321.505.713	
Yeniden düzenleme etkisi (Not 2.4)	-	-	-	-	-	(1.228.778)	-	-	(1.228.778)	(151.872)	(1.380.650)	
1 Ocak 2020 yeniden düzenlenmiş	73.100.000	-	29.597	-	6.000.000	(1.228.778)	242.376.116	-	320.276.935	(151.872)	320.125.063	
Sermaye artırım	179.900.000	-	-	-	3.963.926	-	(183.863.926)	-	-	-	-	
Transfer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşme etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	71.051	(638.905)	-	-	-	66.355.961	65.788.107	(132.621)	65.655.486	
31 Aralık 2020	253.000.000	-	100.648	(638.905)	9.963.926	(1.228.778)	58.512.190	66.355.961	386.065.042	(284.493)	385.780.549	
1 Ocak 2021 itibarıyla önceden raporlanan bakiyeler	253.000.000	-	100.648	-	9.963.926	-	58.512.190	67.428.985	389.005.749	-	389.005.749	
Yeniden düzenleme etkisi (Not 2.4)	-	-	-	(638.905)	-	(1.228.778)	-	(1.073.024)	(2.940.707)	(284.493)	(3.225.200)	
1 Ocak 2021 yeniden düzenlenmiş	253.000.000	-	100.648	(638.905)	9.963.926	(1.228.778)	58.512.190	66.355.961	386.065.042	(284.493)	385.780.549	
Sermaye artırım (Not 13)	416.833.747	4.722	-	-	-	-	-	-	416.838.469	-	416.838.469	
Transfer	-	-	-	-	-	-	66.355.961	(66.355.961)	-	-	-	
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşme etkisi (Not 2.4)	-	-	-	-	-	(72.636.938)	-	-	(72.636.938)	-	(72.636.938)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	32.222	32.235.094	-	-	-	302.942.638	335.209.954	(175.818)	335.034.136	
31 Aralık 2021	669.833.747	4.722	132.870	31.596.189	9.963.926	(73.865.716)	124.868.151	302.942.638	1.065.476.527	(460.311)	1.065.016.216	

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait****konsolide nakit akış tablosu****(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Yeniden düzenlenmiş (Not 2.4)
	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
	Notlar	
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / zararı	302.766.820	66.223.340
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		
Vergi geliri / gideri ile ilgili düzeltmeler	18 747.966	1.671.353
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10,11 2.156.111	830.045
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16 535.256	81.758
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	17 (6.290.882)	(58.807)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	17 12.600.634	11.305.334
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(8.936.759)	15.026.773
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	(128.924.771)	(89.235.706)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	463.675	97.276
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	(9.592.654)	(13.628.882)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	165.525.396	(7.687.516)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(9.504.159)	74.336.926
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(3.097.425)	(60.223.403)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	20.802.207	19.415.941
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	4.641.264	(4.209.346)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(47.067.065)	(25.261.062)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	(310.268)	-
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit (A)	130.989.950	(3.628.460)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		
Alınan faiz	6.290.882	58.807
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	(13.310.605)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	24.435.250	31.902.720
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10 (104.851.397)	(11.035.482)
Verilen nakit avans ve borçlar	(149.361.355)	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit (B)	(236.797.225)	20.926.045
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		
Ödenen faiz	(12.600.634)	(11.627.809)
Pay ve diğer öz kaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri	13 416.838.469	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5 153.158.550	76.100.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5 (127.170.451)	(81.600.005)
Ortak kontrole tabi işletmelerin birleşme etkisinden kaynaklanan nakit girişleri / (çıkışları)	(72.636.938)	-
Bloke mevduatlardaki değişim	4 (171.934.376)	171.569
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit (C)	185.654.620	(16.956.245)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/ (azalış) (A+B+C)	79.847.345	341.340
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4 2.237.831	1.896.491
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	4 82.085.176	2.237.831

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. Grup'un 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. olarak değiştirilmiştir. Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ve Bağlı ortaklıkları ("Grup") olarak anılacaktır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 21 Şubat 2018 tarihinde halka açılmıştır ve hisselerinin %79,35'i Borsa İstanbul A.Ş. (BİST)'de işlem görmeye başlamıştır. 31 Aralık 2021 tarihi 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 ana faaliyet konusu; menkul ve gayrimenkul alım-satım, kiralama, kiraya verme, elde tutma, gayrimenkul projeleri geliştirme, bina, demirbaş, araç ve tesislerin kiralanması, satılması ve bu gibi işlerdir.

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 25 kişidir (31 Aralık 2020:13).

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve toplam hisse adedi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021			31 Aralık 2020		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL
Hasan Peker	173.958.175	%25,97	173.958.175	34.788.760	%13,75	106.788.759
Ayşegül Peker	87.306.791	%13,03	87.306.791	17.461.358	%6,90	57.461.358
Halka Açık	408.568.781	%61,00	408.568.781	200.749.882	%79,35	88.749.883
	669.833.747	%100,00	669.833.747	253.000.000	%100,00	253.000.000

Şirket'in bağlı ortaklıklarına ilişkin detaylı bilgi aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar

	Faaliyet konusu	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayede pay ve oy kullanma hakkı oranı (%)			
			31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
			Doğrudan	Toplam	Doğrudan	Toplam
Peker GYO Global GmbH	Gayrimenkul proje geliştirme	Dusseldorf - Almanya	100	100	100	100
OXO Investment GmbH (*)	Gayrimenkul proje geliştirme	Neukirchen Vlym – Almanya	100	100	-	-
Blue Stone Investment GmbH (**)	Gayrimenkul proje geliştirme	Grevenbroich – Almanya	100	100	-	-
Nordstern Düsseldorf GmbH (***)	Gayrimenkul proje geliştirme	Dusseldorf - Almanya	89	89	-	-

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

(**) Grup, Almanya'da arsa edinmek üzere kurulmuş olan şirketin paylarının tamamını ilişkili taraf olan Peker Holding GmbH şirketinden 6 Ekim 2021 tarihinde satın almıştır. Bu işlem, ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak değerlendirilmiş ve 2021 yılı içerisinde kurulduğundan sadece cari dönemde konsolide edilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)

Bağlı ortaklıklar (devamı)

(**) Grup, 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. Bu işlem, ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak değerlendirilmiş ve Nordstern tüm dönemler için geriye dönük olarak konsolide edilmiştir.

Ortak kontrol altındaki işletme birleşmeleri

Grup'u kontrol eden paydaşın kontrolündeki şirketlerin paylarının transferinden kaynaklanan işletme birleşmeleri, "ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri" olarak değerlendirilmiş ve Şirket, KGK tarafından yayımlanan 2013-2 sayılı "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" hakkındaki ilke kararı doğrultusunda ortak kontrole tabi işletme birleşmelerini hakların birleşmesi (pooling of interest) yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Hakların birleştirilmesi yöntemi uyarınca birleşme işlemi sunulan en erken karşılaştırmalı dönemin başında gerçekleşmiş gibi, eğer daha sonra ise, ortak kontrolün sağlandığı tarihte muhasebeleştirilir. Bu amaçla karşılaştırmalı dönemler yeniden düzenlenir. İktisap edilen varlıklar ve borçlar önceden Grup'un kontrolündeki paydaşlarının konsolide finansal tablolarında kaydedilen defter değerinden kaydedilirler. İktisap edilen şirketlerin özsermaye kalemleri sermayenin haricinde Grup'un özkaynaklarında aynı kalemlere eklenir ve ortaya çıkan kar ya da zarar özkaynaklarda muhasebeleştirilir

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

İşletmenin sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Konsolide finansal tabloların onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 11 Mart 2022 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve düzenleyici kuruluşların finansal tablolara ilişkin düzeltme yapma yetkisi bulunmaktadır.

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS'ye uygunluk beyanı

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

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

Ölçüm esasları

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Geçerli ve sunum para birimi

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

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

Almanya'da faaliyet gösteren bağlı ortaklığın finansal varlık ve yükümlülükleri bilanço tarihindeki sırasıyla döviz alış ve satış kuru, gelir ve giderler ortalama döviz kuru kullanılarak TL'ye çevrilecektir. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları diğer kapsamlı gelir tablosunda ve özkaynak içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilecektir.

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 konsolide 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

Bağlı ortaklıklar

Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve kontrol edilen bağlı ortaklıkların finansal tablolarından oluşmaktadır.

Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması; ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dâhil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığını değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar; ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dâhil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide 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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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

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

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

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

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

Risken korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide 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 (devamı)

i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (devamı)

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

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

İlave Açıklamalar

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

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

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

TFRS 16 Değişiklikleri - Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik

Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide 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 (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

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. Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

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, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye yönelik olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (2018 Sürümü)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve 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. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

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 ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

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 Grup için geçerli değildir ve Grup'un 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.

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı (devamı)

veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Genel anlamda, Grup 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 anlaşılmaktadır. 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, Grup finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde 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 olmadığının (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 olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralama 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 Grup için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

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

- *IFRS 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.
- *IFRS 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.

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

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

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

Grup, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren yürürlüğe giren IFRS 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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide 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)

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 taahhüdün ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

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

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

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

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

Gayrimenkul stok (konut/ofis) satışı

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide 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 (devamı)

Geçici kabul protokolünün imzalanmadığı ya da fiili teslim veya tapu devri gerçekleşmediği durumlarda Grup kendi payına düşecek geliri Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Dipnot 8) olarak bilançosunda takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Grup payı, arsa satış geliri, ilgili arsaların stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

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

Satışa sunulan konut/ofis projelerindeki bağımsız bölümler için yapılan satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakit tahsil edilmiş avanslar, bağımsız bölümlerin (konut/ticari alan) muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Grup, satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakden tahsil etmediği ya da henüz bağımsız bölümlerin teslimi yapmadan önce alıcılardan almış olduğu alacak senetlerini teminat senedi olarak değerlendirmekte ve satış vaadi sözleşmeleri kapsamında alınan teminat senetleri Not 12 "Karşılıklar, Taahhütler, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler" altında açıklanmaktadır. Diğer operasyonel faaliyetler için alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine bağlı olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Faiz gelirleri

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

Stoklar

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

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

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 ölçülürler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanında doğrusal amortisman yöntemi kullanılmıştır.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide 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)

Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

Borçlanma maliyetleri

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide 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)

Finansal araçlar

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

Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

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

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

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide 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)

Finansal borçlar

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

Ticari borçlar

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide 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)

Yabancı para işlemleri

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

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

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

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

Raporlama tarihleri itibarıyla Grup 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 Aralık 2021	13,3290	13,3530	15,0867	15,1139	17,9667	18,0604
31 Aralık 2020	7,3405	7,3405	9,0079	9,0079	9,9438	9,9438

Pay başına kazanç

Grup'un kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklığa ait net dönem karının toplam adi hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Ağırlıklı ortalama hisse sayısı, dönem içinde sermaye artırım sonucu oluşan hisse adedi ile düzeltilmiş dönem başı hisse senedi sayısının zaman ağırlık faktörüyle çarpılması sonucu elde edilen ortalama hisse adedini ifade etmektedir.

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 ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide 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 konsolide finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

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

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

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergiler

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide 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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 8.284,51 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2020: 7.717,17 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 konsolide 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 yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır. Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla geçerli olan 8.284,51 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Nakit akış tablosu

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide 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 konsolide finansal tablolara yansıtılır.

İlişkili taraflar

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un finansal tabloları bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal durum tablosunu (bilançosunu), 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu (bilançosu) ile; 1 Ocak - 31 Aralık 2021 dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, nakit akış tablosunu ve özkaynaklar değişim tablosunu ise 1 Ocak - 31 Aralık 2020 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır. Böylece karşılaştırmalı bilgiler, olayların veya işlemlerin daha doğru gösterimini sağlar.

Grup, ortak kontrole tabi olduğu Nordstern Düsseldorf GmbH'in ("Nordstern") %89 ve ortak kontrole tabi olduğu Bluestone Investment GmbH'in ("Bluestone") %100 oranındaki hisselerini 2021 yılı içerisinde satın almıştır. Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi niteliğindeki bu işlem hakların birleştirilmesi yöntemiyle muhasebeleştirilmiş ve Nordstern ve Bluestone en erken dönemden itibaren konsolide edilmiştir. Bu sebeple 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2020 tarihli konsolide finansal tablolar yeniden düzenlenmiştir.

Varlıklar	Notlar	Önceden raporlanan 1 Ocak 2020	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2020
Dönen varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri		2.068.262	6.698	2.074.960
Ticari alacaklar		9.144.998	-	9.144.998
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		9.144.998	-	9.144.998
Diğer alacaklar		157.398	-	157.398
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		157.398	-	157.398
Stoklar		135.872.032	-	135.872.032
Peşin ödenmiş giderler		80.784	-	80.784
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		157.138	-	157.138
Diğer dönen varlıklar		2.003	24.383	26.386
Toplam dönen varlıklar	A	147.482.615	31.081	147.513.696
Duran varlıklar				
Ticari alacaklar		215.098.456	-	215.098.456
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>		201.559.689	-	201.559.689
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		13.538.767	-	13.538.767
Diğer alacaklar		529	-	529
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		529	-	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		179.770.884	22.028.640	201.799.524
Maddi duran varlıklar		6.333	-	6.333
Peşin ödenmiş giderler		-	404.362	404.362
Toplam duran varlıklar	A	394.876.202	22.433.002	417.309.204
Toplam varlıklar	A	542.358.817	22.464.083	564.822.900

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

Notlar	Önceden raporlanan 1 Ocak 2020	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2020
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	77.422.475	-	77.422.475
Ticari Borçlar	77.322.283	136.867	77.459.150
- İlişkili taraflara ticari borçlar	58.670.338	-	58.670.338
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	18.651.945	136.867	18.788.812
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	29.476.609	-	29.476.609
Diğer borçlar	35.603.335	-	59.281.274
- İlişkili taraflara diğer borçlar	35.235.571	23.677.939	58.913.510
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	367.764	-	367.764
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	89.822	-	89.822
Kısa vadeli karşılıklar	-	29.927	29.927
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	-	29.927	29.927
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	738.383	-	738.383
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	A 220.652.907	23.844.733	244.497.640
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli karşılıklar	200.197	-	200.197
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	200.197	-	200.197
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	200.197	-	200.197
Toplam yükümlülükler	A 220.853.104	23.844.733	244.697.838
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	321.505.713	(1.228.778)	320.276.935
Ödenmiş sermaye	73.100.000	-	73.100.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	29.597	-	29.597
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	29.597	-	29.597
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	6.000.000	-	6.000.000
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	-	(1.228.778)	(1.228.778)
Geçmiş yıllar karları	242.376.116	-	242.376.116
Kontrol gücü olmayan paylar	-	(151.872)	(151.872)
Toplam özkaynaklar	A 321.505.713	(1.380.650)	320.125.063
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	A 542.358.817	22.464.083	564.822.900

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

Varlıklar	Notlar	Önceden	Düzeltilmeler	Yeniden
		raporlanan		düzenlenmiş
		31 Aralık 2020		31 Aralık 2020
Dönen varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri		2.233.101	11.630	2.244.731
Ticari alacaklar		542.977	-	542.977
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		542.977	-	542.977
Diğer alacaklar		238.601	-	238.601
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		238.601	-	238.601
Stoklar		101.429.318	-	101.429.318
Peşin ödenmiş giderler		90.765	-	90.765
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		7.569	-	7.569
Diğer dönen varlıklar		3.494.024	4.381	3.498.405
Toplam dönen varlıklar	A	108.036.355	16.011	108.052.366
Duran varlıklar				
Ticari alacaklar		228.399.209	-	228.399.209
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>		228.399.209	-	228.399.209
Diğer alacaklar		529	-	529
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		529	-	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		171.705.864	29.836.674	201.542.538
Maddi duran varlıklar		2.951	-	2.951
Peşin ödenmiş giderler		-	1.104.873	1.104.873
Toplam duran varlıklar	A	400.108.553	30.941.547	431.050.100
Toplam varlıklar	A	508.144.908	30.957.558	539.102.466

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

	Notlar	Önceden raporlanan 31 Aralık 2020	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2020
Kaynaklar				
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar		71.599.995	-	71.599.995
Ticari Borçlar		17.219.543	16.204	17.235.747
- İlişkili taraflara ticari borçlar		7.836.296	-	7.836.296
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		9.383.247	16.204	9.399.451
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		7.372.781	-	7.372.781
Diğer borçlar		20.955.340	34.121.514	55.076.854
- İlişkili taraflara diğer borçlar		20.877.730	34.121.514	54.999.244
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		77.610	-	77.610
Cari dönem vergi yükümlülüğü		1.671.353	-	1.671.353
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar		118.224	-	118.224
Kısa vadeli karşılıklar		-	45.040	45.040
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		-	45.040	45.040
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		3.903	-	3.903
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	A	118.941.139	34.182.758	153.123.897
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun vadeli karşılıklar		198.020	-	198.020
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		198.020	-	198.020
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		198.020	-	198.020
Toplam yükümlülükler	A	119.139.159	34.182.758	153.321.917
Ana ortaklığa ait özkaynaklar				
Ödenmiş sermaye		389.005.749	(2.940.707)	386.065.042
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		253.000.000	-	253.000.000
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		100.648	-	100.648
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		-	(638.905)	(638.905)
- Yabancı para çevrim farkları		-	(638.905)	(638.905)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		9.963.926	-	9.963.926
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		-	(1.228.778)	(1.228.778)
Geçmiş yıllar karları		58.512.190	-	58.512.190
Net dönem karı / (zararı)		67.428.985	(1.073.024)	66.355.961
Kontrol gücü olmayan paylar		-	(284.493)	(284.493)
Toplam özkaynaklar	A	389.005.749	(3.225.200)	385.780.549
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	A	508.144.908	30.957.558	539.102.466

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

	Önceden raporlanan	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş
	1 Ocak – 31 Aralık 2020		1 Ocak – 31 Aralık 2020
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	110.235.739	-	110.235.739
Satışların maliyeti (-)	(90.507.777)	-	(90.507.777)
Brüt kar / (zarar)	19.727.962	-	19.727.962
Genel yönetim giderleri (-)	(6.974.713)	(182.869)	(7.157.582)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	93.202.032	-	93.202.032
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(27.195.927)	(1.043)	(27.196.970)
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı/ (zararı) A	78.759.354	(183.912)	78.575.442
Finansman gelirleri	1.183.734	-	1.183.734
Finansman giderleri (-)	(10.842.750)	(1.021.733)	(11.864.483)
Vergi öncesi dönem karı / (zararı) A	69.100.338	(1.205.645)	67.894.693
Vergi geliri / (gideri)	(1.671.353)	-	(1.671.353)
- Cari dönem vergi gideri	(1.671.353)	-	(1.671.353)
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı / (zararı) A	67.428.985	(1.205.645)	66.223.340
Pay başına kazanç / (kayıp)	0,27	(0,008)	0,262
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı			
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	71.051	(638.905)	(567.854)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	71.051	-	71.051
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
- Yabancı para çevrim farkları	-	(638.905)	(638.905)
Toplam kapsamlı gelir A	67.500.036	(1.781.234)	65.655.486
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı			
Ana ortaklık payları	67.500.036	(1.711.929)	65.788.107
Kontrol gücü olmayan paylar	-	(132.621)	(132.621)
Net dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık payları	67.428.985	(1.073.024)	66.355.961
Kontrol gücü olmayan paylar	-	(132.621)	(132.621)

A: Şirket ile ortak kontrole tabi olan Nordstern ve Blustone, 2021 yılı içerisinde Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi niteliğindeki bu işlem hakların birleştirilmesi yöntemiyle muhasebeleştirilmiş ve Nordstern ve Blustone en erken açılış bilançosundan itibaren geriye dönük olarak konsolide edilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

Gayrimenkul stokları

Grup, gayrimenkul stoklarını Peker Holding A.Ş.'den kısmı bölünme sırasında ilk muhasebeleştirme yapılarak 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 2020: Bulunmamaktadır).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
Kasa	1.463	2.445	737
Bankalar			
- Vadesiz mevduatlar	70.550.963	509.852	766.733
- Vadeli mevduatlar	183.474.026	1.732.434	1.307.490
	254.026.452	2.244.731	2.074.960
- Bloke mevduat (*)	(171.941.276)	(6.900)	(178.469)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	82.085.176	2.237.831	1.896.491

(*) 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 tutar 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 171.837.945 TL'dir. Şirket bloke bulunan bakiyeyi vadeli hesaplarında kullanabilmektedir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 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 Doları, 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 (31 Aralık 2020: Ocak 2021 vadeli %13,85 faiz oranına sahip toplam 1.732.434 TL tutarında Türk Lirası cinsinden vadeli mevduatı bulunmaktadır).

5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Kısa ve uzun vadeli finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
Kısa vadeli borçlanmalar			
-Banka kredileri	125.958.124	71.599.995	77.422.475
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	125.958.124	71.599.995	77.422.475
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	125.958.124	71.599.995	77.422.475

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide 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 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli banka kredilerinin orijinal para birimi ve ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

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
EURO	Sabit	3,75%	5.383.000	81.358.124
Toplam kısa vadeli banka kredileri			125.958.124	
31 Aralık 2020				
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Sabit	%19-%24,00	71.599.995	71.599.995
Toplam kısa vadeli banka kredileri			71.599.995	
1 Ocak 2020				
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Sabit	%17,50	10.322.475	10.322.475
TL	Değişken	%12,5 - %14	67.100.000	67.100.000
Toplam kısa vadeli banka kredileri			77.422.475	
Finansal Borçlar Hareket Tablosu			1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Açılış			71.599.995	77.422.475
Dönem kredi kullanımı			153.158.550	76.100.000
Dönem içi kredi ödemeleri			(127.170.451)	(81.600.005)
Etkin faiz oranı etkisi			-	(322.475)
Yabancı para çevrim farkı			28.370.030	
Kapanış			125.958.124	71.599.995

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari alacaklar:

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
Ticari alacaklar	2.912.186	542.977	1.244.998
Alınan çek ve senetler	-	-	7.900.000
	2.912.186	542.977	9.144.998

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

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
Alınan çek ve senetler	-	-	13.538.767
	-	-	13.538.767

b) Ticari borçlar:

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
Ticari borçlar (*)	13.989.042	9.399.451	18.788.812
	13.989.042	9.399.451	18.788.812

(*) Grup, 25 Şubat 2014'te Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş. ile Ataköy'de sahip olduğu arsada yapılacak proje için Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi Sözleşme yapmıştır. Grup, bu sözleşmeye ek olarak düzenlenen protokolle de proje kapsamında yer alan 23 adet ticari alanı satın almıştır. Satın alınan söz konusu ticari alanların 15 adedi 2020 dönemi içerisinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş.'ye iade edilmiş olup borçların tutarı cari dönem itibarıyla 12.071.645 TL olmuştur. (31 Aralık 2020, Timur 5.894.617 TL, 31 Aralık 2019, Timur: 17.811.270 TL)

Grup'un ilişkili taraflara ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
Ticari borçlar (*)	149.280	7.836.296	58.670.338
	149.280	7.836.296	58.670.338

(*) Çamlıca arazisine ait hisselerin toplam 7.955,05 m2 arsa alanına denk gelen kısmı üzerindeki Şirket ortaklarından Hasan Peker'e ait intifa hakları 100.000.000 TL karşılığında şirket lehine terkin edilmiştir. Bu işleme ait bakiyeler 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2020 bakiyelerinde görülmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. Stoklar

Grup'un stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

a) Stoklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
Ataköy projesi arsa payları (*)	32.063.665	32.603.241	61.641.634
Ataköy Nef 22 bağımsız bölüm stokları (**)	49.569.069	53.756.700	78.875.216
Sultan makamı (***)	17.157.607	17.157.607	17.157.607
Ataköy projesi değer düşüklüğü karşılığı	(9.226.471)	(36.829.198)	(21.802.425)
Ataköy projesi konut (****)	-	34.740.968	-
Toplam	89.563.870	101.429.318	135.872.032

(*) Şirket'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket arasında akdedilen sözleşme ile Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (ASKGP) projesi yapılmaktadır. Satış hasılatı, arsa sahibi Peker GYO ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1.438 adet konut ve 125 adet işyeri bulunmaktadır. Nef tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. Ayrıca 2019 yılında şirket ile NEF arasında yapılan bağımsız bölüm paylaşımına konu bağımsız bölümlere ait arsa payları da (toplam 76 adet) NEF'e fatura edilmiştir. 30 Eylül 2021 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 projesinde yer alan 23 adet ticari alan toplam 74.898.337 TL bedelle satın alınmıştır. Satın alınan ticari alanların 15 adeti iade edilmiş olup, bu defa şirket ile NEF arasındaki mal paylaşımı çerçevesinde 45 adet bağımsız bölüm (16 adet ticari alan ve 29 adet konut) alınmıştır. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 7 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.)

(****) Murabahat Gayrimenkul Çözümleri ve Turizm Limited Şirketi'ne satışı yapılan 69 adet bağımsız bölüme ait bakiye 9.423.105 USD'lik alacak tahsil edilememiş olup, Şirket ve Timur'un Murabahat'tan olan alacaklarının tasfiyesi için üç firma arasında 16.12.2020 tarihli "Fesih ve Tasfiye Protokolü" imzalanmıştır. Protokole göre Murabahat borcuna karşılık 37 adet bağımsız bölümü iade etmiş, Şirket ve Timur iade alınan bağımsız bölümlerde %50-%50 hissedar durumuna gelmiştir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konut stoğu bulunmamaktadır.

Stok değer düşüklüğü karşılığının hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı	(36.829.198)	(21.802.425)
Dönem içinde (ayrılan)/iptal edilen karşılıklar, net	27.602.727	(15.026.773)
Dönem sonu	(9.226.471)	(36.829.198)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide 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 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
Gelecek aylara ait giderler	381.791	765	784
Verilen avanslar	120.000	90.000	80.000
	501.791	90.765	80.784

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
Verilen avanslar (*)	148.859.564	1.104.873	404.362
	148.859.564	1.104.873	404.362

(*) Çamlıca arsası ile ilgili olarak plan tadilatının gerçekleştirilmesi, ruhsat alımı, inşaat uygulama hizmetleri vb. için Ata Kompozit Panel Paslanmaz Mamülleri Metal İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. firması ile sözleşme imzalanmış olup, söz konusu bedeller için ilgili firmaya ödenen avans bedeliyle beraber İngiltere'deki Gravesend projesi ile ilgili olarak bloklar arası geçiş bağlantısı, kule vinç, zemin etütü, vb. için IDSE LTD firması ile imzalanan sözleşme sonucu firmaya ödenen avans bedellerinden oluşmaktadır. Ayrıca Nordstern, Bluestone ve Peker Global GYO tarafından verilen avans bedelleri de ilgili bakiyeyi oluşturmaktadır.

Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
Ataköy projesi Nef 22 arsa payları (*)	4.603.449	7.372.781	6.549.786
Bağımsız bölüm stokları (**)	-	-	22.926.823
	4.603.449	7.372.781	29.476.609

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

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

9. Diğer varlık ve yükümlülükler

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
Personele verilen avanslar	140.000	500	2.003
KDV alacakları	51.839	3.497.904	24.383
	191.839	3.498.404	26.386

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. Diğer varlık ve yükümlülükler (devamı)

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
KDV borçları	235.481	3.903	738.383
Ödenecek vergi ve fonlar	127.372		
	362.853	3.903	738.383

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Grup'un 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2020 tarihleri itibarıyla elde tuttuğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değerleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
Çamlıca Arsa (1)	141.802.564	127.717.975	127.717.975
Peker GYO Global GmbH (2)	52.571.420	-	-
Nordstern (3)	49.971.353	29.836.674	22.028.636
Blue Stone (4)	29.935.370	-	-
Sultan makamı konutları (5)	16.890.000	16.890.000	16.890.000
Gravesend (6)	16.303.988	15.978.334	14.824.009
Kaiserwall (7)	6.819.009	303.245	-
Hagen (8)	-	13.503.018	3.925.104
Heinsberg	-	-	18.273.838
	314.293.704	204.229.246	203.659.562

- (1) Çamlıca Arsası İstanbul Üsküdar ilçesinde yer almakta olup 11.020 m2 büyüklüğü sahip olup henüz projelendirilmemiştir. Arsanın 10.080,05 m2'si üzerinde intifa hakkı mevcuttur. Şirket, 2019 yılı Aralık ayında arsaların toplam 7.955,05 m2'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 m2'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 düzeltmesinin etkilerini içerecek şekilde yeniden düzenlenmesini talebine ilişkin yükümlülüklerin Şirket portföyünde yer alan Çamlıca Arsası'nın 2.125m2'si üzerinde Hasan PEKER'in sahip olduğu intifa haklarının Şirket'e bedelsiz devredilerek yerine getirilmiş sayılmasına izin verilmesi talebi olumlu karşılanmıştır.
- (2) Almanya'nın Nordrhein-Westfalen eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan 3 adet bitişik binadan oluşmakta olup, bahse konu üç taşınmazın birlikte projelendirilmesi planlanmaktadır.
- (3) Nordstern Düsseldorf GmbH, Almanya'nın Düsseldorf şehrinde 8.891 m2 büyüklüğünde bir arsaya sahip olmakla beraber, belirtilen arsa üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmektedir.
- (4) Almanya'nın Grevenbroich şehrinde bulunan 2.370 m2 arsa üzerinde konut projesi geliştirmesi planlanmaktadır.
- (5) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket, ilgili 2 adet bağımsız bölümden, şirket ortaklarıyla yaptığı kira sözleşmesine istinaden kira kazancı elde etmektedir ve söz konusu sözleşmenin yapılmasıyla bu bağımsız bölümler yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

- (6) İngiltere'nin Gravesend Kentinde, M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG adresinde, 3.500 m2 arsa içerisinde 4.752 m2 kullanım alanına sahip binadan oluşmaktadır.
- (7) Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan taşınmaz 500.000 €'ya satın alınmıştır. Söz konusu tutar ilgili taşınmazın maliyetini ifade etmektedir.
- (8) Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Hagen şehrinde yer alan 7.701 m2 üzerinde 3 blok ve toplam 36 bağımsız bölümden oluşan taşınmazı temsil etmektedir. Anılan taşınmaz 2.500.000 Euro bedel ile 31.03.2021 tarihinde satılmış olup, Şirket aktifinde yer almamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet ve amortisman hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Maliyet		
Açılış bakiyesi	204.229.246	203.659.562
Girişler	104.851.397	11.035.482
Yabancı para çevrim farkı	20.134.679	7.808.038
Çıkışlar	(14.921.618)	(18.273.838)
Kapanış bakiyesi	314.293.704	204.229.246
Birikmiş amortisman		
Açılış bakiyesi	(2.686.706)	(1.860.042)
Girişler	(1.580.499)	(1.186.978)
Yabancı para çevrim farkı	(102.613)	-
Çıkışlar	485.293	360.314
Kapanış bakiyesi	(3.884.525)	(2.686.706)
Net defter değeri	310.409.179	201.542.538

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Taahhütler	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2021 itibarıyla maliyet	-	16.503	16.503
Girişler	13.231.589	79.016	13.310.605
Yabancı para çevrim farkı	87.485	-	87.485
31 Aralık 2021 itibarıyla maliyet	13.319.074	95.519	13.398.090
1 Ocak 2021 itibarıyla birikmiş amortisman	-	13.552	13.552
Dönem amortismanı	1.040.507	20.398	1.060.905
Yabancı para çevrim farkı	1.483	-	1.483
31 Aralık 2021 itibarıyla birikmiş amortisman	1.041.990	33.951	1.062.388
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	12.277.084	61.568	12.338.652
	Taahhütler	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2020 itibarıyla maliyet	-	16.503	16.503
Girişler	-	-	-
31 Aralık 2020 itibarıyla maliyet	-	16.503	16.503
1 Ocak 2020 itibarıyla birikmiş amortisman	-	10.171	10.171
Dönem amortismanı	-	3.381	3.381
31 Aralık 2020 itibarıyla birikmiş amortisman	-	13.552	13.552
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	-	2.951	2.951

31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2021 dönemleri içerisinde maddi duran varlıklara ilişkin aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde herhangi bir rehin veya ipotek yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur, 1 Ocak 2020: Yoktur).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Grup'un cari dönemde finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu maddi duran varlık yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur, 1 Ocak 2020: Yoktur).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide 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 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2020 tarihleri itibarıyla alınmış olan teminatların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
Konut/ofis satışları için müşterilerden alınan teminat senetleri (*)			
-Ataköy Proje üzerinden geliştirilen Nef 22 projesi	38.835.637	28.959.392	63.510.939
	38.835.637	28.959.392	63.510.939

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

Grup'un 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2020 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve İpotekler ("TRİ") aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	155.863.331	193.420.000	539.348.469
-TL	155.863.331	193.420.000	539.348.469
-ABD Doları	-	-	-
-Avro	-	-	-
-İngiliz Sterlini	-	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
ii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
	155.863.331	193.420.000	539.348.469

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
Bankalara verilen ipotekler ve nakit rehinler	155.863.331	193.420.000	539.348.469
	155.863.331	193.420.000	539.348.469

31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2019 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İpotekler			
Bağımsız bölümler üzerindeki (konut ve ticari) ipotek (*)	132.160.000	169.820.000	515.570.000
Konut stokları üzerindeki ipotek (**)	23.600.000	23.600.000	23.600.000
Blokaj			
Teminat niteliğinde nakit blokaj (Dipnot 4)	171.941.276	6.900	178.469
	327.701.276	193.494.866	539.348.469

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un taraf olduğu dava sayısı 11'dir. Şirket'in mali durumuna önemli derecede etki edebilecek mahiyette dava bulunmamaktadır.

13. Özkaynaklar

31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve hisse adedi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020		1 Ocak 2020	
	Hisse (%)	Tutar - TL	Hisse (%)	Tutar - TL	Hisse (%)	Tutar - TL
Hasan Peker	%25,97	173.958.175	%13,75	34.788.760	%27,39	20.020.628
Ayşegül Peker	%13,03	87.306.791	%6,9	17.461.358	%22,71	16.602.472
Halka Açık	%61,00	408.568.781	%79,35	200.749.882	%49,90	36.476.900
Nominal ödenmiş sermaye	%100,00	669.833.747	%100,00	253.000.000	%100	73.100.000
Hisse adedi		669.833.747		253.000.000		73.100.000
Beher hisse değeri - TL		1		1		1

28 Nisan 2017 tarihinde alınan olağanüstü genel kurul kararı ile Şirket sermayesini 30.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Şirketin ortakları 13.000.000 TL tutarındaki sermaye artırımına Şirket'den olan alacaklarını kullanarak iştirak etmişlerdir. Sermaye artırımını 28 Nisan 2017 tarihinde ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiştir. Şirket 21 Aralık 2018 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile çıkarılmış sermayesini beheri 1 TL nominal değerinde 43.100.000 adet pay karşılığı 43.100.000 TL tutarında artırarak 73.100.000 TL'ye çıkartmıştır. Artırılan sermayenin tamamı 2017 yıl karının dağıtılmayarak geçmiş yıl karlarına aktarılmış kısmından karşılanmış olup, hissedarlara sermaye payları nispetinde bedelsiz olarak dağıtılmıştır. Bununla birlikte, Şirket 7 Temmuz 2020 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile çıkarılmış sermayesini beheri 1 TL nominal değerinde 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 ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide 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 kullandırılması 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.

Hissedarlar	Grubu	Türü	Pay Adedi	31 Aralık 2021
Hasan Peker	A	Nama	5.616.599,82	28.083.000
Ayşegül Peker	A	Nama	2.816.733,51	14.083.666
Hasan Peker	B	Hamiline	29.172.160,18	145.875.175
Ayşegül Peker	B	Hamiline	14.644.624,49	73.223.125
Halka Açık	B	Hamiline	200.749.882,00	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 42.166.666 TL'dir. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun 5 kişiden oluşması durumunda 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması durumunda 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

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

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

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Yurtiçi satışlar (*)	36.322.870	78.689.327
Yurtdışı satışlar (**)	25.383.198	32.213.942
Diğer gelirler	573.000	640.500
Satış İadeleri	-	(1.308.030)
	62.279.068	110.235.739

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

(**) Yurtdışı satışlar Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Hagen şehrinde yer alan taşınmazla ilişkin olarak yatırım amaçlı gayrimenkulün satışını ifade etmektedir.

Satışların maliyetleri aşağıdaki gibidir (TL):

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Satılan mallar maliyeti	57.781.339	75.481.004
Stok değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	(27.602.727)	15.026.773
	30.178.612	90.507.777

15. Faaliyet giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Genel yönetim giderleri	16.816.976	7.157.582
	16.816.976	7.157.582

a) Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Personel giderleri	5.033.701	2.357.988
Piyasa işlem görme giderleri	2.704.523	553.120
Amortisman giderleri ve itfa payları	2.641.404	830.045
Kira giderleri	1.430.478	912.632
Danışmanlık giderleri	1.347.390	348.475
Vergi, resim ve harçlar	915.393	760.222
Seyahat giderleri	156.318	15.129
Sigorta giderleri	143.334	84.239
Tamir ve bakım onarım giderleri	120.602	-
Enerji giderleri	34.991	64.891
Temsil ve ağırlama giderleri	-	2.286
Diğer	2.288.842	1.228.555
	16.816.976	7.157.582

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

1 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2020 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Kur farkı gelirleri	356.422.089	80.546.187
Adat faiz gelirleri	949.440	527.176
Diğer (*)	2.846.194	12.128.669
	360.217.723	93.202.032

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş.'ye inşaat gecikmesinden kesilen ceza tutarını temsil etmektedir

1 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2020 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Kur farkı gideri	57.033.623	26.369.005
Komisyon gideri	5.557.239	725.755
Şüpheli alacak karşılığı	535.256	81.758
Diğer	1.663.443	20.452
	64.789.561	27.196.970

17. Finansal gelirler ve giderler

Finansal gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Faiz gelirleri	6.290.882	58.807
Kur farkı gelirleri	-	1.124.927
	6.290.882	1.183.734

Finansal giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Faiz giderleri	12.600.634	11.305.334
Banka komisyon giderleri	827.256	61.625
Kur farkı giderleri	-	496.582
Diğer	59.848	942
	13.487.738	11.864.483

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Açılış	1.671.353	-
Çevrim farkı	1.127.879	-
Faaliyetlere ilişkin cari dönem kurumlar vergisi	747.966	1.671.353
Peşin ödenmiş vergiler	317.837	7.569
Dönem karı vergi yükümlülüğü	3.547.198	1.671.353
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	317.837	7.569

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 temettüer, 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. 2021 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25'tir. Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

1 Ocak ve 31 Aralık 2021 hesap döneminde uygulanan efektif kurumlar vergisi oranı %25'dir. Şirket'in 21 Eylül 2017 tarihinde SPK tarafından GYO olarak onaylanması nedeniyle, tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla oluşan 1.671.353 TL cari dönem vergi yükümlülüğü, Şirket'in Almanya'da bulunan Heinsberg binasının satışına istinaden ödemesi Almanya kanunlarına göre zorunlu olan vergi giderinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla oluşan 3.547.198 TL dönem vergi yükümlülüğü söz konusu vergi giderinin 31 Aralık 2021 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Ertelenmiş vergi

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

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

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; 2021 yılı kurum kazançları için %25, 2022 yılı kurum kazançları için ise %23 oranında uygulanacaktır. Ayrıca, kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere yıl içinde ara dönemlerde beyan edilen matrahlar üzerinden 2020 yılında %22, 2021 yılında %25 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. 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.

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 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	302.704.078	67.473.450
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	430.497.771	253.000.000
1 TL nominal değerli hisse başına kazanç (Tam TL)	0,70	0,27

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

20. İlişkili taraf açıklamaları

İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2019
UK Imperial Investment Limited (*) (1)	404.715.554	228.399.209	201.559.689
	404.715.554	228.399.209	201.559.689

(*) 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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla orijinal para birimine göre alacağı 22.525.870 GBP'dir. Uygulanan faiz oranı yıllık IBOR oranının aylık ortalaması alınarak uygulanmaktadır. (31 Aralık 2020: 22.993.002 GBP).

İlişkili taraflara diğer borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2019
Peker GMBH (*)	9.231.669	37.375.471	26.155.717
Peker Holding A.Ş. (*)	-	15.643.239	-
Hasan Peker (**)	-	-	31.344.970
Kepez Property Holding Ltd. (***)	-	1.980.534	1.412.823
	9.231.669	54.999.244	58.913.510

İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
Peker GmbH (*)	89.928	-	-
Peker Management GmbH (*)	59.352	-	-
Hasan Peker (****)	-	7.836.296	58.670.338
	149.280	7.836.296	58.670.338

(*) Şirket ortağının sahip olduğu şirket

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

(***) Bağlı ortaklığın ilişkili tarafı

(****) Çamlıca arazisine ait hisselerin toplam 7.955,05 m2 arsa alanına denk gelen kısmı üzerindeki Şirket ortaklarından Hasan Peker'e ait intifa hakları 100.000.000 TL karşılığında şirket lehine terkin edilmiştir. 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler bu işleme ilişkindir.

Üst yönetime sağlanan faydalar

Grup'un üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemi için, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	2.672.133	1.436.755
	2.672.133	1.436.755

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. Gerçeğe uygun değer açıklamaları

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

Finansal araçlar

Grup, 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, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

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

Finansal varlıklar

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2020	İtfa edilmiş maliyet	Finansal riskten korunma muhasebesine göre muhasebeleştirilen türev araçlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	254.026.452	-	-	254.026.452	4
Ticari alacaklar	2.912.186	-	-	2.912.186	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	404.715.554	-	-	404.715.554	20
Diğer alacaklar	314.616	-	-	314.616	
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	269.497	-	-	269.497	
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	125.958.124	-	-	125.958.124	5
İlişkili tarafa ticari borçlar	149.280	-	-	7.836.296	20
İlişkili olmayan taraftan ticari borçlar	13.989.042	-	-	13.989.042	6
Diğer borçlar	312.293	-	-	312.293	
İlişkili taraflara diğer borçlar	9.501.166	-	-	9.501.166	20

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (devamı)

31 Aralık 2020	İtfa edilmiş maliyet	Finansal riskten korunma muhasebesine göre muhasebeleştirilen türev araçlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	2.244.731	-	-	2.244.731	4
Ticari alacaklar	542.977	-	-	542.977	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	228.399.209	-	-	228.399.209	20
Diğer alacaklar	238.601	-	-	238.601	
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	71.599.995	-	-	71.599.995	5
İlişkili tarafa ticari borçlar	7.836.296	-	-	7.836.296	20
İlişkili olmayan taraftan ticari borçlar	9.399.451	-	-	9.399.451	6
Diğer borçlar	77.610	-	-	77.610	
İlişkili taraflara diğer borçlar	55.135.299	-	-	55.135.299	20
1 Ocak 2020	İtfa edilmiş maliyet	Finansal riskten korunma muhasebesine göre muhasebeleştirilen türev araçlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	2.074.960	-	-	2.074.960	4
Ticari alacaklar	22.683.765	-	-	22.683.765	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	201.559.689	-	-	201.559.689	20
Diğer alacaklar	157.927	-	-	157.927	
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	77.422.475	-	-	77.422.475	5
Ticari borçlar	18.788.812	-	-	18.788.812	6
İlişkili taraflara ticari borçlar	58.670.338	-	-	58.670.338	6
Diğer borçlar	367.764	-	-	367.764	

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

Seviye 1: Belirlenen finansal araçlar için aktif piyasada işlem gören (düzeltilmemiş) piyasa fiyatı kullanılan 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 ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide 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

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

Likidite riski

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

31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2020 hesap dönemine ait Grup finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	125.958.124	131.389.056	8.701.958	122.687.098	-	-
Ticari borçlar	14.138.322	14.138.322	14.138.322	-	-	-
Diğer borçlar	9.543.962	9.543.962	312.293	9.231.669	-	-
	149.640.408	155.071.340	23.152.573	131.918.767	-	-

31 Aralık 2020	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	71.599.995	75.317.811	3.717.816	71.599.995	-	-
Ticari borçlar	17.235.747	17.235.747	17.235.747	-	-	-
Diğer borçlar	55.076.854	55.076.854	77.610	54.999.244	-	-
	143.912.596	147.630.412	21.031.173	126.599.239	-	-

1 Ocak 2020	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	77.422.475	82.104.742	44.439.101	37.665.641	-	-
Ticari borçlar	77.459.150	77.459.150	77.459.150	-	-	-
Diğer borçlar	59.281.274	59.281.274	-	59.281.274	-	-
	214.162.899	218.845.166	121.898.251	96.946.915	-	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide 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

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

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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
Sabit faizli finansal araçlar			
Vadeli mevduatlar	178.528.611	1.732.434	1.307.490
Finansal borçlar	81.358.124	71.599.995	10.322.475
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal borçlar	44.600.000	-	67.100.000

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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
12 ay	44.600.000	-	67.100.000
	44.600.000	-	67.100.000

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

TRLibor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar/(zarar) etkisi
1 Ocak – 31 Aralık 2021	100 baz puan (100) baz puan	(545.086) 545.086

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide 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 Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, 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 konsolide limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

31 Aralık 2021	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	404.715.554	2.912.186	314.616	254.024.989
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	314.616	254.024.989
- 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 ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

Döviz kuru riski

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

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

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	630.650.739	229.010.753
Yükümlülükler	(8.750.480)	(5.234.491)
Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net	621.900.259	223.776.262

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide 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 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların orijinal para birimi cinsinden ve finansal tablolarda taşınan değerleri TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	121.307	9.656.583	5.309.404	225.935.185
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	22.525.870	404.715.554
Toplam varlıklar	121.307	9.656.583	27.835.274	630.650.739
Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	(569.787)	-	(7.684)	(8.750.480)
Toplam yükümlükler	(569.787)	-	(7.684)	(8.750.480)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(448.480)	9.656.583	27.827.590	621.900.259
31 Aralık 2020				
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	27.416	12.099	3.738	372.943
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	22.993.002	228.637.809
Toplam varlıklar	27.416	12.099	22.996.740	229.010.752
Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	(581.100)	-	-	(5.234.491)
Toplam yükümlükler	(581.100)	-	-	(5.304.339)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(553.684)	12.099	22.996.740	223.776.262

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide 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 Grup'un duyarlılığını göstermektedir. Yabancı para birimlerinin kurlarındaki bu %10'luk değişim Grup yönetiminin döviz kurlarında olası değişiklik etkisi olarak öngördüğü ve kendi raporlamalarında kullandığı değişimi ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, toplam kapsamlı gelir tablosunda kar/ (zararda) ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2021	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	(676.609)
Avro	%10/(%10)	12.871.259
İngiliz sterlini	%10/(%10)	49.996.997
31 Aralık 2020	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	8.881
Avro	%10/(%10)	(498.753)
İngiliz sterlini	%10/(%10)	22.867.498

Sermaye risk yönetimi

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

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla net finansal borçlar / toplam özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam finansal borçlar	125.958.124	71.599.995
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(254.026.452)	(2.244.731)
Net finansal borç	(128.068.328)	69.355.265
Toplam özkaynak	1.065.062.295	385.780.549
Net finansal borç/toplam özkaynak oranı	0%	18%

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

23. Bağımsız Denetçi / bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	220.000	160.000
Toplam	220.000	160.000

24. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket, İngiltere'nin Former County Library, Springfield, Maidstone adresinde bulunan arsanın imar şartı ile 4.300.000 GBP tutarına, ilişkili taraflarından olan Peker Skyline Ltd. şirketinden satın alınması için alım sözleşmesi imzalamıştır.