

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolar ve özel amaçlı
bağımsız denetçi raporu**

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Bireysel finansal tablolar hakkında özel amaçlı bağımsız denetçi raporu.....	1-3
Bireysel finansal durum tablosu	4
Bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	5
Bireysel özkaynaklar değişim tablosu.....	6
Bireysel nakit akış tablosu	7
Bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar	8-50
1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	8
2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	8
3. Nakit ve nakit benzerleri.....	24
4. Finansal yatırımlar.....	25
5. Türev finansal araçlar.....	25
6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar	26
7. Ticari alacak ve borçlar	28
8. Uzun vadeli finansal yatırımlar.....	28
9. Stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller	29
10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler	30
11. Diğer varlık ve yükümlülükler	31
12. Maddi duran varlıklar.....	31
13. Karşılıklar, taahhütler, koşullu varlık ve yükümlülükler	32
14. Özkaynaklar	33
15. Satışlar ve satışların maliyeti	35
16. Faaliyet giderleri.....	35
17. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler	36
18. Finansman gelirleri ve giderleri	36
19. Vergi varlık ve yükümlülükleri	37
20. Yatırım faaliyetlerinden gelirler	38
21. Hisse başına kazanç	39
22. İlişkili taraf açıklamaları	39
23. Gerçeğe uygun değer açıklamaları.....	40
24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	44
25. Raporlama döneminden sonraki olaylar	50
26. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	50

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA ÖZEL AMAÇLI BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na;

Görüş

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bireysel finansal durum tablosu ve 25 Nisan 2017 – 31 Aralık 2017 dönemine ait bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve 25 Nisan 2017 – 31 Aralık 2017 dönemine ait bireysel finansal performansını ve bireysel nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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

Diğer Husus

İlişikte sunulan bireysel finansal tablolar Şirket'in halka arz kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") isteği üzerine özel olarak hazırlanmıştır. İlişikte sunulan bireysel finansal tablolarda Şirket'in bağlı ortaklıkları konsolide edilmemiştir. Söz konusu bağlı ortaklıklar hesap dönemi sonunda varsa değer düşüklüğü indirilmiş maliyet değerleri ile "Finansal Yatırım" olarak sınıflandırılarak ilişikteki bireysel finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla TMS'ye uygun konsolide finansal tabloları ayrıca hazırlanacaktır. Dolayısıyla, ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansı ve nakit akışları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket'in, hazırlanacak ve üzerine denetçi görüşü verilecek olan konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

Şirket Yönetimi'nin Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

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

Yönetim kurulu, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur

Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını yönetim kuruluna bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı yönetim kuruluna bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri yönetim kuruluna iletmiş bulunmaktayız.

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



Cem Uçarlar, SMMM
Sorumlu Denetçi

12 Şubat 2018
İstanbul, Türkiye

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla
bireysel finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
	Not	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Varlıklar			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	2.167.439	52.389.768
Finansal yatırımlar	4	-	150.553.820
Türev finansal araçlar	5	-	472.736
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22	21.066.419	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.399.985	1.695.776
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	22	-	82.995.407
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		926.216	926.216
Stoklar	9	297.913.230	623.743.040
Peşin ödenmiş giderler	10	114.836	223.636
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	19	182.589	80.351
Diğer dönen varlıklar	11	206.578	4.817.786
Toplam dönen varlıklar		327.977.292	917.898.536
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	8	40.000.000	105.051.338
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	22	242.552.194	-
Stoklar	9	21.587.537	38.477.537
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	16.890.000	-
Peşin ödenmiş giderler	10	5.016.721	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		529	529
Maddi duran varlıklar	12	329	1.044
Toplam duran varlıklar		326.047.310	143.530.448
Toplam varlıklar		654.024.602	1.061.428.984
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	6	43.601.336	43.645.333
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	66.644.388	107.410.741
Türev finansal araçlar	5	-	1.871
Ticari borçlar.			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	37.422.968	395.280
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		147.353	-
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	22	27.423.217	36.768.464
Ertelenmiş gelirler	10	70.777.553	357.271.486
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	169.428	-
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		246.186.243	545.493.175
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	6	48.499.473	148.692.803
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	19	-	70.048.601
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		48.499.473	218.741.404
Toplam yükümlülükler		294.685.716	764.234.579
Ödenmiş sermaye	14	30.000.000	17.000.000
Geçmiş yıllar karları		280.194.405	280.194.405
Net dönem karı		49.144.481	-
Toplam özkaynaklar		359.338.886	297.194.405
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		654.024.602	1.061.428.984

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem
		Bağımsız
		denetimden
		geçmiş
		25 Nisan –
		31 Aralık
		2017
Kar veya zarar kısmı	Not	
Sürdürülen faaliyetler		
Hasılat	15	386.570.573
Satışların maliyeti (-)	15	(400.728.147)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		(14.157.574)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(2.418.802)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	64.343.716
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(43.570.320)
Esas faaliyet karı		4.197.020
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	9.250.468
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı		13.447.488
Finansal gelirler	18	7.839.657
Finansal giderler (-)	18	(42.191.265)
Faaliyetler vergi öncesi kar		(20.904.120)
Vergi gideri		
- Cari dönem vergi gideri	19	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	19	70.048.601
Net dönem karı		49.144.481
Pay başına kazanç	21	1,7572

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel özkaynaklar değişim tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

	Not	Sermaye	Geçmiş yıllar karları	Net dönem kârı	Toplam özkaynaklar
25 Nisan 2017 itibarıyla bakiyeler (Denetimden geçmiş)		17.000.000	280.194.405	-	297.194.405
Sermaye artışı (Not 14)	14	13.000.000	-	-	13.000.000
Net dönem karı		-	-	49.144.481	49.144.481
31 Aralık 2017 itibarıyla bakiyeler (Denetimden geçmiş)		30.000.000	280.194.405	49.144.481	359.338.886

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır
(6)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait bireysel nakit akış tablosu (Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem
		Bağımsız
		denetimden geçmiş
	Notlar	25 Nisan – 31 Aralık 2017
A. İşletme faaliyetlerine ilişkin nakit akışları		
Vergi sonrası net dönem karı		49.144.481
Vergi geliri/gideri ile ilgili düzeltmeler	19	(70.048.601)
Amortisman ve itfa payı giderleri	16	715
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18	(613.797)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	16.371.870
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	9	13.792.860
Bağlı ortaklık satış karı	20	(9.250.468)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		18.481.209
Nakit olmayan kalemler için düzeltilmiş net kar		17.878.269
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		42.405.182
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		312.036.950
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		37.027.688
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(6.892.331)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(304.653.399)
Bağlı ortaklık satışına ilişkin nakit girişleri		6.222.521
İşletme faaliyetlerinden nakit girişleri		104.024.880
B. Yatırım faaliyetlerine ilişkin nakit akışları		
Türev işlemlerden kaynaklanan nakit girişleri/(çıkışları), net		470.865
Bloke mevduatlardaki değişim		36.824.769
Alınan faiz	18	613.797
İştirakler, iş ortaklıkları ve/veya müşterek faaliyetlerin sermaye artırımına katılımdan kaynaklanan nakit çıkışları		(18.843.752)
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit çıkışları		19.065.679
C. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları		
Ödenen faiz		(18.702.640)
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		22.131.000
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		51.112.671
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(191.029.150)
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit girişleri		(136.488.119)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) (A+B+C)		(13.397.560)
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	15.019.686
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	3	1.622.126

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 8 kişidir (25 Nisan 2017: Bulunmamaktadır).

31 Aralık ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve toplam hisse adedi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017			25 Nisan 2017		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL
Hasan Peker	19.980.000	%67	19.980.000	1.374.846.361	%81	13.748.464
Ayşegül Peker	10.020.000	%33	10.020.000	325.153.639	%19	3.251.536
	30.000.000	%100	30.000.000	1.700.000.000	%100	17.000.000

İşletmenin sürekliliği

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

Finansal tabloların onaylanması

Bireysel finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 12 Şubat 2018 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve düzenleyici kuruluşların finansal tablolara ilişkin düzeltme yapma yetkisi bulunmaktadır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

Şirket yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), Borçlar Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Bireysel finansal tablolar, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. İlişikte sunulan bireysel finansal tablolar Şirket'in halka arz kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") isteği üzerine özel olarak hazırlanmıştır. İlişikte sunulan bireysel finansal tablolarda Şirket'in bağlı ortaklıkları konsolide edilmemiştir. Söz konusu bağlı ortaklıklar hesap dönemi sonunda varsa değer düşüklüğü indirilmiş maliyet değerleri ile "Finansal Yatırım" olarak sınıflandırılarak ilişikteki bireysel finansal tablolara yansıtılmıştır.

Şirket'in bireysel finansal tabloları, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"suna uygun olarak hazırlanmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Ölçüm esasları

Bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerinden ölçülen türev enstrümanlar ve alım satım amaçlı finansal yatırımlar hariç tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde varlıklar için transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Geçerli ve sunum para birimi

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

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

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

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, Şirket'in, finansal tablo kullanıcılarının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerdeki değişiklikleri değerlendirebilmeleri için gerekli açıklamaları, nakit akışlarından kaynaklanan değişiklikleri ve nakit akışı yaratmayan değişiklikleri içerecek şekilde sunması için TMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Şirket'in bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Şirket bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

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

- TFRS 12 “Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar”: Bu değişiklik, işletmenin, TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan ya da elden çıkarılacak varlık grubuna dahil olup satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekmediğine açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016’da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK’nın Nisan 2016’da TFRS 15’e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15’in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 15’e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2017'de TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüğe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece "gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan" olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler. Şirket, TFRS 9 için bir etki değerlendirmesi gerçekleştirmiştir. Bu değerlendirme, halihazırda mevcut olan bilgilere dayanmaktadır ve daha detaylı analizlerden ya da ilave desteklenebilir bilgilerden doğan değişikliklere tabi olabilecektir. TFRS 9'un üç başlığına istinaden oluşan etkiler aşağıda açıklanmıştır:

Finansal Varlıkların Sınıflandırılması ve Ölçülmesi:

Krediler ve alacaklar, kontrata bağlı nakit akışları sağlamak amacıyla elde bulundurulur ve anapara ve faizden oluşan nakit akışlarına yol açar. Şirket, bu finansal araçların kontrata bağlı nakit akışı özelliklerini analiz etmiş ve TFRS 9'a göre itfa edilmiş maliyetinden gösterilmesi gerektiğine karar vermiştir. Dolayısıyla, bu finansal araçların sınıflandırılması söz konusu olmayacaktır.

Değer Düşüklüğü:

TFRS 9, Şirket'in tüm borçlanma araçları, kredi ve alacaklara ilişkin değer düşüklüğü karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararları veya ömür boyu beklenen kredi zararları olarak kayıtlarına almaktadır. Şirket, kolaylaştırılmış yöntemi uygulayacak ve ticari alacaklar üzerindeki ömür boyu beklenen zararları muhasebeleştirilecektir. Şirket, kredi ve ticari alacaklarının teminatlı olması nedeniyle, değer düşüklüğü karşılığının hesaplanmayacağını öngörmektedir.

Korunma Muhasebesi:

Şirket, hali hazırda gerekli kriterleri karşılayan korunma muhasebesine tabi işlemleri yoktur. TFRS 9, bir işletmenin efektif olan korunma muhasebesi genel prensiplerinde herhangi bir değişiklik yaratmamakta olup TFRS 9'un korunma muhasebesi gerekliliklerinin Şirket finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmayacağını öngörmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler);

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

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

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

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

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

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

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

Şirket, değişiklik için üst düzey bir etki değerlendirmesi gerçekleştirmiştir. Bu ön değerlendirme, halihazırda mevcut olan bilgilere dayanmaktadır ve daha detaylı analizlerden ya da ilave desteklenebilir bilgilerden doğan değişikliklere tabi olabilecektir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

KGK Aralık 2017'de, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

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

- TFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması": Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri'nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar": Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gereççeleri'nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016'da TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayırımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece TFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

ele almaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Ekim 2017'de, UMSK, bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

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

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

Şirket, değişiklik için üst düzey bir etki değerlendirmesi gerçekleştirmiştir. Bu ön değerlendirme, halihazırda mevcut olan bilgilere dayanmaktadır ve daha detaylı analizlerden ya da ilave desteklenebilir bilgilerden doğan değişikliklere tabi olabilecektir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UMSK Aralık 2017'de, "IFRS Yıllık İyileştirmeler, 2015-2017 Dönemi"ni yayınlamıştır.

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirlerin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Gelirlere ilişkin tahmini/sözleşmeye dayalı iadeler, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Gayrimenkul stok (konut/iş yeri) satışı

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

- Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi (satılan konutların risk ve kazanımların alıcıya transferi genellikle konutların kesin tesliminin yapılması ve/veya tapuların teslim edilmesiyle oluşur),
- Şirket'in mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarlarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlem ile ilişkili olan ekonomik faydalarının işletmeye akışının olası olması,
- İşlemlerden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi.

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

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

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

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

Satışa sunulan konut/ofis projelerindeki bağımsız bölümler için yapılan satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakit tahsil edilmiş avansla, bağımsız bölümlerin (konut/ofis) muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Şirket, satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakden tahsil etmediği ya da henüz bağımsız bölümlerin teslimi yapmadan önce alıcılardan almış olduğu alacak senetlerini teminat senedi olarak değerlendirmekte ve satış vaadi sözleşmeleri kapsamında alınan teminat senetleri Not 13 "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

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Faiz gelirleri

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

Stoklar

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Demirbaşlar

4 yıl

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

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

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

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Borçlanma maliyetleri

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

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

Finansal araçlar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını şu şekilde sınıflandırmıştır: gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar; krediler ve alacaklar ve satılmaya hazır finansal varlıklar. Sınıflandırma, finansal varlıkların alınma amaçlarına göre yapılmıştır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

(a) Krediler ve alacaklar

Krediler ve alacaklar, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. Krediler ve alacaklar, finansal durum tablosunda 'ticari alacaklar' ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

(b) Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal araçlar

Türev araçların ve alım satım amaçlı finansal varlıkların ilk olarak sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerini yansıtan elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmektedir.

Bir finansal araç, ileriki bir tarihte satılmak veya geri satın alınmak amacıyla edinilmiş veya ilk muhasebeleştirme sırasında, birlikte yönetilen ve son zamanlarda kısa dönemde kâr etme konusunda belirgin bir eğilimi bulunduğu yönünde delil bulunan belirli finansal araçlardan oluşan bir portföyün parçası olduğu ise bu grupta sınıflanır. Türev araçlar ve alım satım amaçlı finansal varlıklar, gerçeğe uygun değer pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir.

Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlarını vadeli yabancı para alım-satım sözleşmeleri ve alım satım amaçlı finansal varlıklarını yatırım fonları oluşturmaktadır.

Finansal borçlar

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Ticari borçlar

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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

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

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

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

Finansal yatırımlar

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Alınan avanslar

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ("YAG")

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

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

Yabancı para işlemleri

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

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

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

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

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

	TL/ABD Doları	TL/Avro	TL/İngiliz Sterlini
31 Aralık 2017	3,7719	4,5155	5,0803
25 Nisan 2017	3,5926	3.8997	4.5952

Hisse başına kazanç

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergiler

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

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

GYO’ya dönüşüm kapsamında elde edilen vergi muafiyeti uyarınca, Şirket, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan ilişikteki finansal tablolarda önceki dönemden taşınan net ertelenmiş vergi yükümlülükleri tutarını iptal etmiş ve ertelenmiş vergi geliri muhasebeleştirmiştir (Not 18).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Nakit akış tablosu

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

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

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

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

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

Netleştirme/mahsup

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

Ödenmiş sermaye ve temettüler

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

İlişkili taraflar

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

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
 - (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

- (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.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

Gayrimenkul stokları

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Kasa	5.185	26.617
Bankalar		
- Vadesiz mevduatlar	954.280	20.073.489
- Vadeli mevduat	1.157.157	32.248.211
Kredi kartı alacakları	50.817	41.451
	2.167.439	52.389.768
- Bloke mevduat	(545.313)	(37.370.082)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.622.126	15.019.686

Bloke mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Bloke mevduat		
- Vadesiz bloke mevduatlar	545.313	8.330.113
- Vadeli bloke mevduat	-	29.039.969
	545.313	37.370.082

Vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	Orijinal Para birimi	Ortalama etkin yıllık faiz oranı aralığı	TL karşılığı
31 Aralık 2017	Türk Lirası	%11,30	580.000
	Amerikan Doları	%0,5	577.157
25 Nisan 2017	Türk Lirası	%10-%11,75	24.546.375
	Amerikan Doları	%0,86 - %3	6.039.053
	Avro	%0,25 - %1,75	1.662.783

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirketin 545.313 TL tutarında blokeli mevduatı mevcuttur (25 Nisan 2017: 37.370.082 TL). Bloke mevduatların detayı aşağıda belirtilmiştir;

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in Odea Bank hesaplarında toplam 545.313 TL tutarında bloke mevduatları bulunmaktadır. (25 Nisan 2017: 12.322.339 TL). İlgili bloke mevduatlar, Nef ve Peker Holding Anonim Şirket'i arasında 25 Şubat 2014'te imzalanan ve 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla Şirket'e devrolan Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi çerçevesinde inşa edilmekte olan Ataköy projenin satış gelirlerinin tarafların Odea Bank nezdindeki hesaplarına aktarılması ve hesapların işleyişine ilişkin protokol gereği, satış avanslarının Şirket'e düşen kısmının %80'i üzerine koyulan blokajdır. Bloke mevduatlar, şirketin Odea Bank'tan kullandığı kredilerin ödemesi için blokeli tutulmakta, ödeme tarihleri geldiğinde bu hesaplardan ödeme yapılmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

3. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

31 Aralık 2017 itibarıyla vadeli mevduatlar üzerinde rehin bulunmamaktadır. 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in, Peker Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 2016 yılında kullanmış olduğu krediye ilişkin 17.050.000 TL rehin vadeli mevduatı bulunmaktadır. 5 Mayıs 2017 tarihinde 12.050.000 TL ve 8 Mayıs 2017 tarihinde 5.000.000 TL tutarındaki vadeli mevduat üzerinden rehinler kaldırılmıştır.

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 23'te açıklanmıştır.

4. Finansal yatırımlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar:

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Alım-satım amaçlı yatırım fonları	-	150.553.820
	-	150.553.820

Yatırım fonlarının vadesi 1 yıldan kısa olup 12 farklı yatırım fonundan oluşmaktadır.

5. Türev finansal araçlar

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
	Gerçeğe uygun değer varlık/ (yükümlülüğü)	Gerçeğe uygun değer varlık/ (yükümlülüğü)
Opsiyon işlemleri (*)	-	(1.871)
Forward işlemleri (**)	-	472.736
	-	470.865

25 Nisan 2017 itibarıyla opsiyon ve forward işlemlerinin kontrat tutarları aşağıdaki gibidir;

25 Nisan 2017	Alım kontrat tutarı	Satım kontrat tutarı	Varlıklar	Yükümlülükler	Net varlık / (yükümlülük)
Vadeli döviz işlemleri (forward)	168.494.960	(232.266.481)	2.795.517	(2.322.781)	472.736
Opsiyon işlemleri	15.648.560	(7.278.400)	1.996.225	(1.998.095)	(1.871)

(*) 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla opsiyon işlemleri Şirket'in çeşitli finans kuruluşları ile imzaladığı ve kısa vadede sona erecek olan ABD Doları alım - satım kontratlarından oluşmaktadır.

(**) 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla forward işlemleri, Şirket'in çeşitli finans kuruluşları ile imzaladığı ve kısa vadede sona erecek olan ABD Doları ve İngiliz Pound'u alım-satım kontratlarından oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Kısa ve uzun vadeli finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Kısa vadeli borçlanmalar		
- Banka kredileri	43.601.336	43.645.333
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	43.601.336	43.645.333
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	66.644.388	107.410.741
Uzun vadeli borçlanmalar		
- Banka kredileri	48.499.473	148.692.803
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	48.499.473	148.692.803
Toplam kısa ve uzun vadeli borçlanmalar	158.745.197	299.748.877

31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla banka kredilerine ilişkin finansal yükümlülüklerin geri ödeme tablosu yıllar itibarıyla aşağıdaki gibidir:

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (devamı)

25 Nisan 2017				
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Sabit	%12,80-%17	11.857.031	11.855.066
Avro	Sabit	%1-%3,60	5.016.026	19.434.092
ABD Doları	Sabit	%1,97-%7,50	3.086.519	10.958.377
İngiliz Sterlini	Sabit	%1,30	304.963	1.397.798
				43.645.333
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı				
TL	Sabit	%11,40-%17,50	33.292.334	33.292.334
TL	Değişken	TRLIBOR+%5,90	38.080.430	38.080.430
Avro	Değişken	EURIBOR+%5	4.782.525	18.641.806
ABD Doları	Sabit	%6,50	4.780.218	17.396.171
				107.410.741
Toplam kısa vadeli banka kredileri				151.056.074
Uzun vadeli banka kredileri				
TL	Sabit	%11,40-%17,50	39.106.440	39.106.440
TL	Değişken	TRLIBOR+%5,90	30.701.719	30.701.719
Avro	Değişken	EURIBOR+%5	750.835	2.909.035
ABD Doları	Sabit	%6,50	783.816	2.782.862
ABD Doları	Sabit	%2,48	20.615.352	73.192.747
Toplam uzun vadeli banka kredileri				148.692.803

Banka kredileri, verilen gayrimenkul ipotekleri ile teminat altına alınmıştır. Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında bankalara vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler hakkında açıklamalar Not 13'te yer almaktadır.

31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
1-2 yıl içerisinde	41.330.060	120.179.667
2-3 yıl içerisinde	7.169.413	28.513.136
48.499.473		148.692.803

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari alacaklar:

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Ticari alacaklar	4.626.745	160.179
Alınan çek ve senetler	773.240	1.535.597
	5.399.985	1.695.776

Şirket'in ticari alacaklarının finansal risk niteliği ve düzeyi Not 23'te sunulmuştur.

b) Ticari borçlar:

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

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	37.422.968	395.280
	37.422.968	395.280

(*) Şirket, 25 Şubat 2014'te Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş. ile Ataköy'de sahip olduğu arsada yapılacak proje için Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi Sözleşme yapmıştır. Şirket, bu sözleşmeye ek olarak düzenlenen protokolle de proje kapsamında yer alan 23 adet ticari alanı satın almıştır. İlişkili taraflara olmayan ticari borçların 37.343.027 TL'si bu satınalmadan kalan bakiye borç tutarından kaynaklanmaktadır.

8. Uzun vadeli finansal yatırımlar

Şirket'in 25 Nisan - 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017		25 Nisan 2017	
	Ortaklık oranı %	TL	Ortaklık oranı %	TL
Peker Holding London Ltd. (*) (**)	-	-	%100	65.041.520
Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık A.Ş.	%100	40.000.000	%100	40.000.000
Peker GmbH (**)	-	-	%6	4.909
Peker Investment GmbH (**)	-	-	%6	4.909
		40.000.000		105.051.338

(*) Peker Holding London Ltd. 25 Nisan 2017 tarihinde 65.041.520 TL sermayeye sahip iken, Şirket'in Peker Holding London Ltd.'ten alacaklarının sermayeye eklenmesi suretiyle, 26 Nisan 2017 tarihinde 82.709.295 TL tutarında ve 31 Mayıs 2017 tarihinde 75.147.931 TL tutarında sermaye artırımını gerçekleştirmiştir. Ayrıca Şirket tarafından ödenmek suretiyle Peker Holding London Ltd. 12 Mayıs 2017 tarihinde 18.843.752 TL tutarında nakden sermaye artırımını gerçekleştirmiştir. Diğer yandan 25 Eylül 2017 tarihinde Şirket, %100' üne sahip olduğu Peker Holding London Ltd. hisselerinin tümünü, ortaklarından Hasan Peker'e ait olan UK Imperial adlı şirkete satmıştır. Bu satıştan kaynaklanan 9.250.468 TL tutarındaki iştirak satış karı yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir.

(**) Şirket, GYO'ya dönüşüm ve yapılanma amacıyla 25 Eylül 2017 tarihinde almış olduğu karar çerçevesinde yurtdışında faaliyet gösteren bağlı ortaklık yatırımlarını sona erdirmeye karar vermiştir. Şirket, 2017 yılı Eylül ayı içinde ilgili işletmelerdeki hisselerini ve varlıklarını ilişkili taraflara satış yoluyla elden çıkarmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. Stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

a) Kısa vadeli stoklar

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Ataköy projesi (*)	236.807.753	623.743.040
Ataköy projesi ticari alanlar (**)	74.898.337	-
Ataköy projesi değer düşüklüğü karşılığı	(13.792.860)	-
	297.913.230	623.743.040

(*) Şirket'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket arasında akdedilen sözleşme ile Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (ASKGP) projesi yapılmaktadır. Satış hasılatı, arsa sahibi Peker ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1438 adet konut ve 125 adet işyeri (25 Nisan 2017: 1438 adet konut ve 125 adet işyeri) bulunmaktadır. Nef tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere (1050 adet konut ve 54 adet işyeri) ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (388 adet konut ve 70 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.

b) Uzun vadeli stoklar

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Sultan makamı (*)	21.587.537	38.477.537
	21.587.537	38.477.537

(*) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 11 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu 11 bağımsız bölümün 1 tanesinde tek malik olup, kalan 10 bağımsız bölümde muhtelif oranlarda hisse sahibidir. Söz konusu bağımsız bölümlerin satışlarının kısa vadede gerçekleşmeyebileceği değerlendirildiğinden uzun vadeli stoklar olarak sınıflanmıştır.

c) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Sultan makamı (*)	16.890.000	-
	16.890.000	-

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

9. Stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri 16.970.000 TL'dir. Bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınmasıyla (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) tespit edilmiştir. Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış/kiraya verilmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim fiyat belirlenmektedir.

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Verilen sipariş avansları	-	209.344
Gelecek aylara ait giderler	114.836	14.292
	114.836	223.636
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Alınan avanslar (*)	70.777.553	357.271.486
	70.777.553	357.271.486

(*) Alınan avanslar, Ataköy arsa üzerinde geliştirilen Nef 22 konut/işyeri projesi kapsamında satış vaadi sözleşmeleri yapılmış ve nakit tahsil edilmiş tutarları ifade etmektedir. Nef 22 projesi ile ilgili alınan avanslar, projede ön satışı yapılan bağımsız bölümlerin 2018 yılı ilk yarısı içinde tamamlanacağı öngörüldüğü için kısa vadeli olarak sunulmuştur.

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Verilen sipariş avansları (*)	5.016.721	-
	5.016.721	-

(*) Şirket'in, Almanya'nın Heinsberg şehrinde 48 daire ve 4.038 m2 kiralanabilir alana sahip 8 katlı bir bina alımı için vermiş olduğu avanstır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Diğer varlık ve yükümlülükler

Şirket'in 25 Nisan - 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla diğer varlık ve yükümlülükler detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Devreden KDV	-	4.522.175
İlişkili taraf alacakları gelir tahakkukları	186.162	289.611
Diğer	20.416	6.000
	206.578	4.817.786

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Ödenecek vergi ve fonlar	169.428	-
KDV borçları	-	-
	169.428	-

12. Maddi duran varlıklar

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

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

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemi içinde maddi duran varlıklara ilişkin aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır.

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

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemi içinde finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu maddi duran varlık yoktur.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. Karşılıklar, taahhütler, koşullu varlık ve yükümlülükler

Alınan teminat mektupları

31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla alınmış olan teminatların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Konut/ofis satışları için müşterilerden alınan teminat senetleri (*) -Ataköy Proje (Nef 22)	112.172.208	136.677.304
	112.172.208	136.677.304

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

Şirket'in 31 Aralık ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve İpotekler ("TRİ") aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	428.885.313	342.920.082
-TL	428.799.704	330.516.077
-ABD Doları	85.609	4.454.479
-Avro	-	7.949.526
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	-	17.050.000
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	17.050.000 (*)
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	428.885.313	359.970.082

(*) 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in, Peker Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 2016 yılında kullanmış olduğu krediye ilişkin 17.050.000 TL rehin vadeli mevduatı bulunmaktadır. 5 Mayıs 2017 tarihinde 12.050.000 TL ve 8 Mayıs 2017 tarihinde ise 5.000.000 TL tutarındaki vadeli mevduat üzerinden rehinler kaldırılmıştır.

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

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Bankalara verilen ipotek ve rehinler	428.885.313	359.970.082
	428.885.313	359.970.082

31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
İpotekler		
Arsalar üstündeki ipotek (*)	392.140.000	310.000.000
Konut stokları üzerindeki ipotek (**)	36.200.000	12.600.000
Blokaj		
Teminat niteliğindeki nakit blokaj (Not 3)	545.313	37.370.082
	428.885.313	359.970.082

(*) Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında, 236.807.753 TL maliyetli, Ataköy Projesi 713 adet bağımsız bölüm üzerinde Odea Bank'a, 19 adet bağımsız bölüm üzerinde Finansbank'a ve 20 adet bağımsız bölüm üzerinde Türkiye Halk Bankası'na vermiş olduğu ipotektir.

(**) Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında, Sultan makamı projesi, bağımsız bölüm C4/3 üzerinde Fibabank'a ve bağımsız bölümler B29/1-2 üzerinde Türkiye İş Bankası'na vermiş olduğu ipotektir.

14. Özkaynaklar

31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve hisse adedi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017		25 Nisan 2017	
	Hisse (%)	Tutar - TL	Hisse (%)	Tutar - TL
Hasan Peker	%67	19.980.000	%81	13.748.464
Ayşegül Peker	%33	10.020.000	%19	3.251.536
Nominal ödenmiş sermaye		30.000.000		17.000.000
Hisse adedi		30.000.000		1.700.000.000
Beher hisse değeri		1		0,01

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

“Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 100.000.000 adet paya bölünmüştür. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, 1.000.000 TL'ye karşılık 1.000.000 adet A grubu nama yazılı pay ve 29.000.000 TL'ye karşılık 29.000.000 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.”

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. Özkaynaklar (devamı)

Hissedarlar	Grubu	Türü	Pay Adedi	31 Aralık 2017
Hasan Peker	A	Nama	666.000	666.000
Ayşegül Peker	A	Nama	334.000	334.000
Hasan Peker	B	Hamiline	19.314.000	19.314.000
Ayşegül Peker	B	Hamiline	9.686.000	9.686.000
			30.000.000	30.000.000

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

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

Halka açık şirketler kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar. Bununla birlikte, Şirket 31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla halka açık bir şirket değildir.

Şirketin kar dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Şirket stratejileri çerçevesinde belirlenmiştir. Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır. Şirket Ana Sözleşmesinde, dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

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 dağıtılabilir 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.

25 Nisan 2017 itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan geçmiş yıl karları, yasal finansal tabloların TFRS ilk uygulamasına bağlı olarak yapılan düzeltmelerin toplam etkisini göstermektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

15. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Yurtiçi satışlar – Konut satışları	386.430.573
Kira gelirleri	140.000
	386.570.573

Satışların maliyetleri aşağıdaki gibidir.

	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Satılan ticari mallar maliyeti – arsa payları	386.935.287
Stok değer düşüklüğü	13.792.860
	400.728.147

16. Faaliyet giderleri

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Genel yönetim giderleri	2.418.802
	2.418.802

Genel yönetim giderleri:

	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Personel giderleri	979.719
Danışmanlık giderleri	507.306
Kira giderleri	451.548
Seyahat giderleri	181.500
Vergi, resim ve harçlar	116.687
Diğer	182.042
	2.418.802

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

17. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	
Kur farkı gelirleri	64.164.773
Adat faizi gelirleri	178.943
	64.343.716
Esas faaliyetlerden diğer giderler	
Kur farkı giderleri	43.569.215
Diğer	1.105
	43.570.320

18. Finansman gelirleri ve giderleri

25 Nisan – 31 Aralık 2017 dönemine ait finansal gelirlerin ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Finansal gelirler	
Kur farkı gelirleri	7.225.860
Faiz gelirleri	613.797
	7.839.657
Finansal giderler	
Kur farkı giderleri	25.798.492
Faiz giderleri	16.371.870
Banka komisyon giderleri	20.903
	42.191.265

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Cari dönem kurumlar vergisi	-	-
Peşin ödenmiş vergiler	182.589	80.351
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	-
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	182.589	80.351

Şirket'in faaliyetlere ilişkin vergi geliri/(gideri) aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Cari vergi gideri	-
Ertelenmiş vergi geliri	70.048.601
Vergi geliri/(gideri)	70.048.601

Kurumlar vergisi

Şirket, ilk kurulduğu anda Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabiydi ve bölünme öncesi gerçekleşen faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için finansal tablolarında gerekli karşılıklar ayrılmıştı. Ancak, Şirket'in 21 Eylül 2017 tarihinde SPK tarafından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) olarak onaylanması nedeniyle, bu tarihten itibaren tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Bu sebeple 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla mali tablolarda kurumlar vergisine ve ertelenmiş vergiye ilişkin herhangi bir tahakkuk kaydedilmemiştir.

Ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %20'dir.

Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri):

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
	Ertelenmiş	Ertelenmiş
	vergi varlıkları/	vergi varlıkları/
	(yükümlülükleri)	(yükümlülükleri)
Gayrimenkul stoklarına ilişkin farklar	-	(77.544.586)
Türev araçlar gerçeğe uygun değer değişimleri	-	(94.173)
Satışların dönemselliğine ilişkin düzeltmeler	-	338.912
Finansal borçlara ilişkin düzeltmeler	-	1.070.511
Cari hesap değerlemesine ilişkin düzeltmeler	-	6.248.370
Kullanılmamış mali zararlar	-	-
Yatırım fonları değerlemesine ilişkin düzeltmeler	-	(50.132)
Diğer	-	(17.503)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, net	-	(70.048.601)

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

19. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemine ilişkin ertelenmiş vergi varlık / (yükümlülük) hareketleri aşağıdaki gibidir:

	25 Nisan 2017 – 31 Aralık 2017
25 Nisan itibarıyla	(70.048.601)
Kar veya zarar tablosuna yansıtılmış ertelenmiş vergi geliri	70.048.601
31 Aralık itibarıyla	-

31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ilişkin dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	25 Nisan 2017 – 31 Aralık 2017
Vergi öncesi dönem zararı	(20.904.120)
Geçerli olan yasal kurumlar vergisi oranı %20 ile hesaplanan vergi	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğünün iptali (*)	70.048.601
Üzerinden vergi hesaplanmayan farklar	-
Kar veya zarar tablosunda raporlanan toplam vergi gideri	70.048.601

(*) Şirket'in GYO'na dönüşmesi üzerine iptal edilen ertelenmiş vergi yükümlülüklerinin etkisidir.

20. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait yatırım faaliyetlerinden gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Finansal varlık satış karı (*)	9.250.468
	9.250.468

Şirket, GYO'ya dönüşüm ve yapılanma amacıyla 25 Eylül 2017 tarihinde almış olduğu karar çerçevesinde yurtdışında faaliyet gösteren bağlı ortaklık yatırımlarını sona erdirmeye karar vermiştir. Şirketin yatırım faaliyetlerinden geliri, ilgili bağlı ortaklıklardaki hisselerini ve varlıklarını ilişkili taraflara satış yoluyla elden çıkarmasıyla oluşmuştur.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

21. Hisse başına kazanç

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

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

	25 Nisan 2017 – 31 Aralık 2017
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	49.144.481
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (*)	27.968.127
1 TL nominal değerli hisse başına kazanç (Tam TL)	1,7572

22. İlişkili taraf açıklamaları

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
UK Imperial Investment Limited (*) (1)	21.066.419	-
	21.066.419	-

(*) Ortaklara ait şirket

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

İlişkili taraflardan kısa ve uzun vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Peker Holding London Ltd. (*) (1)	-	82.995.407
	-	82.995.407

(*) Bağlı ortaklık

(1) Şirket, 82.995.407 TL tutarında olan ilişki taraflardan diğer alacağını, o tarih itibarıyla bağlı ortaklığı olan Peker Holding London Ltd.’nin 26 Nisan 2017 tarihinde gerçekleşen sermaye artırımında kullanmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
UK Imperial Investment Limited (*) (1)	242.552.194	-
	242.552.194	-

(*) Ortaklara ait şirket

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

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Peker Holding A.Ş. (*) (1)	20.801.757	-
Hasan Peker (**) (2)	-	20.000.000
Ayşegül Peker (**) (2)	6.621.460	16.768.464
	27.423.217	36.768.464

(*) Şirket ortaklarının ortağı olduğu şirket

(**) Şirket ortağı

(1) Şirket, 2017 yılında Peker Holding'den %16 faiz oranıyla toplam 22.131.000 TL finansman amaçlı borç almıştır.

(2) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar, Şirket'in ortaklarından satın aldığı, Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş., bağlı ortaklık hisselerinden kaynaklanmaktadır.

Üst yönetime sağlanan faydalar:

Şirket'in üst yönetimi; yönetim kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Şirket' in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren 8 ay 6 günlük hesap dönemi için, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	753.534	-
	753.534	-

23. Gerçeğe uygun değer açıklamaları

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

Finansal araçlar

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

Finansal varlıklar

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2017	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal araçlar	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	2.167.439	-	-	2.167.439	2.167.439	3
Ticari alacaklar	5.399.985	-	-	5.399.985	5.399.985	7
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	263.618.613	-	-	263.618.613	263.618.613	22
Diğer alacaklar	926.216	-	-	926.216	926.216	
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	158.745.197	-	158.745.197	158.745.197	6
Ticari borçlar	-	37.422.968	-	37.422.968	37.422.968	7
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	27.423.217	-	27.423.217	27.423.217	22

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

25 Nisan 2017	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal araçlar	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	52.389.768	-	-	52.389.768	52.389.768	3
Finansal yatırımlar	-	-	150.553.820	150.553.820	150.553.820	4
Ticari alacaklar	1.695.776	-	-	1.695.776	1.695.776	7
Diğer alacaklar	926.216	-	-	926.216	926.216	
İlişki taraflardan diğer Alacaklar	82.995.407	-	-	82.995.407	82.995.407	22
Türev finansal araçlar	-	-	472.736	472.736	472.736	5
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	299.748.877	-	299.748.877	299.748.877	6
Ticari borçlar	-	395.280	-	395.280	395.280	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	36.768.464	-	36.768.464	36.768.464	22
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-	1.871	1.871	1.871	5

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

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

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

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ölçümü ile muhasebeleştiği finansal varlık ve yükümlülüğü yoktur. Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu 25 Nisan 2017 itibarıyla aşağıdaki gibidir:

25 Nisan 2017	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal varlıklar			
Türev varlıklar (Not 5)	-	472.736	-
Finansal yatırımlar (Not 4)	-	150.553.820	-
Finansal yükümlülükler			
Türev yükümlülükler (Not 5)	-	1.871	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla gayrimenkul stoklarının gerçeğe uygun değerleri tespiti için kullanılan yöntemler ve önemli gözlemlenemeyen varsayımlar aşağıdaki gibidir:

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

Gelir indirgeme yöntemi

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

Metrekare satış fiyatı:

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

İskonto oranı:

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

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

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

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

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Risk yönetim politikaları

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

Likidite riski

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

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

25 Nisan 2017	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	299.748.877	341.008.448	43.204.934	106.968.377	190.835.137	-
Diğer borçlar	36.768.464	36.768.464	36.768.464	-	-	-
	336.517.341	377.776.912	79.973.398	106.968.377	190.835.137	-
Türev araçlar, net	470.865	55.401.361	20.432.120	34.969.241	-	-
Türev nakit girişleri		239.544.881	168.547.560	70.997.321	-	-
Türev nakit çıkışları		(184.143.520)	(148.115.440)	(36.028.080)	-	-

Faiz oranı riski

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

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

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

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	1.157.157	32.248.211
Finansal borçlar	60.730.239	209.415.887
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	98.014.958	90.332.990

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

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

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
3 ay	98.014.958	90.332.990
	98.014.958	90.332.990

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar/(zarar) etkisi
25 Nisan – 31 Aralık 2017	100 baz puan (100) baz puan	(760) 760

TRLibor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar/(zarar) etkisi
25 Nisan – 31 Aralık 2017	100 baz puan (100) baz puan	(80.263) 80.263

Kredi riski

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

25 Nisan 2017	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	1.695.776	82.995.407	926.216	52.321.700
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1.604.796	82.995.407	926.216	52.321.700
- 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	-	90.980	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

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

Döviz kuru riski

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

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

31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal varlık ve bilanço dışı varlıkları ile yabancı para cinsinden yükümlülükleri hedge etmemektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 31 Aralık 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Varlıklar	264.422.602	277.108.333
Yükümlülükler	(79.174.551)	(263.052.340)
Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net	185.248.051	14.055.993

Aşağıdaki tablolarda 25 Nisan ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların orijinal para birimi cinsinden ve finansal tablolarda taşınan değerleri TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	29.020	175.735	1.987	803.989
Finansal yatırımlar	-	-	-	-
Ticari alacaklar	-	-	4.146.688	21.066.419
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	47.743.675	242.552.194
Toplam varlıklar	29.020	175.735	51.892.350	264.422.602
Kısa vadeli yükümlülükler				
Finansal borçlanmalar	(5.182.832)	(2.023.536)	-	(31.035.653)
Uzun vadeli yükümlülükler				
Ertelenmiş gelirler	(249.593)	(12.463.708)	-	(48.138.898)
Toplam yükümlülükler	(5.432.425)	(14.487.244)	-	(79.174.551)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(5.403.405)	(14.311.509)	51.892.350	185.248.051

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 30 Eylül 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

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

25 Nisan 2017	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	5.293.178	7.039.919	151	45.924.589
Finansal yatırımlar	-	41.301.154	-	148.378.526
Ticari alacaklar	-	330	-	1.186
Diğer alacakları	17.386.638	3.000.000	925.935	82.804.032
Toplam varlıklar	22.679.816	51.341.403	926.086	277.108.333
Kısa vadeli yükümlülükler				
Finansal borçlanmalar	(9.798.552)	(7.866.737)	(304.963)	(67.857.182)
Uzun vadeli yükümlülükler				
Finansal borçlanmalar	(750.835)	(21.399.169)	-	(79.805.334)
Ertelenmiş gelirler	(694.726)	(31.364.988)	-	(115.389.825)
Toplam yükümlülükler	(11.244.113)	(60.630.894)	(304.963)	(263.052.340)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	11.435.703	(9.289.491)	621.123	14.055.993

Kur riskine duyarlılık

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

31 Aralık 2017	Değişim	Kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	(2.439.908)/ 2.439.908
Avro	%10/(%10)	((5.460.914))/ 5.460.914
İngiliz sterlini	%10/(%10)	26.362.871 / (26.362.871)
25 Nisan 2017	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	(3.337.342)/3.337.342
Avro	%10/(%10)	4.457.523 /(4.457.523)
İngiliz sterlini	%10/(%10)	285.418/(285.418)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 30 Eylül 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

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

31 Aralık 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla net finansal borçlar / toplam özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
Toplam finansal borçlar	158.745.197	299.748.877
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	2.167.439	52.389.768
Net finansal borç	156.577.758	247.359.109
Toplam özkaynak	359.338.886	297.194.405
Net finansal borç/toplam özkaynak oranı	%44	%83

25. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.

26. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	1.369.720	202.532.208
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (*)	Md. 24/(a)	341.407.488	662.220.577
C. İştirakler	Md. 24/(b)	40.000.000	105.051.338
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	Md. 23/(f)	-	82.995.407
Diğer varlıklar		271.247.394	8.629.454
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	654.024.602	1.061.428.984
E. Finansal borçlar	Md. 31	158.745.197	299.748.877
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	1.871
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	27.423.217	36.768.464
İ. Özkaynaklar	Md. 31	359.338.886	297.194.405
Diğer kaynaklar		108.517.302	427.715.367
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	654.024.602	1.061.428.984

(*) 18 Aralık 2017 tarihinde Almanya'nın Heinsberg şehrinde 48 daire ve 4.038 m2 kiralama alanına sahip 8 katlı bina yatırımı için projenin arsa maliyetine ilişkin bedel olarak 5.016.721 TL tutarında ödeme yapılmıştır. Bireysel finansal tablolarda peşin ödenmiş giderler içinde sunulan 5.016.721 TL tutarındaki avans Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda "Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar" içinde gösterilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

25 Nisan - 30 Eylül 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	1.369.720	51.978.388
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	150.553.820
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	-	-
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	65.051.338
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	-	-
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	580.000	44.850.589

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	31 Aralık 2017	25 Nisan 2017
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	<% 10	%-	%-
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar	Md. 24/(a), (b)	>% 51	%52,20	%62,39
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 49	%6,33	%28,98
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	%-	%20,31
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	%-	%-
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	%-	%-
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	%51,81	%113,23
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	<% 10	%0,21	%4,90
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	<% 10	%-	%4,23

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