

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 30 Eylül 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolar ve özel 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 özkaynak değişim tablosu.....	6
Bireysel nakit akış tablosu	7
Bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar	8-49
1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	8
2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	8
3. Nakit ve nakit benzerleri	23
4. Finansal yatırımlar	24
5. Türev finansal araçlar	24
6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar	25
7. Ticari alacak ve borçlar	27
8. Uzun vadeli finansal yatırımlar	27
9. Stoklar	28
10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler	28
11. Diğer varlık ve yükümlülükler	29
12. Maddi duran varlıklar	29
13. Karşılıklar, taahhütler, koşullu varlık ve yükümlülükler	30
14. Özkaynaklar	32
15. Satışlar ve satışların maliyeti	33
16. Faaliyet giderleri	34
17. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler	34
18. Finansman gelirleri ve giderleri	35
19. Vergi varlık ve yükümlülükleri	35
20. Hisse başına kazanç	38
21. İlişkili taraf açıklamaları	38
22. Gerçeğe uygun değer açıklamaları	39
23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	42
24. Raporlama döneminden sonraki olaylar	48
25. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	48

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na;

Görüş

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") 30 Eylül 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla bireysel finansal durum tablosu ve 25 Nisan 2017 – 30 Eylül 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 30 Eylül 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla bireysel finansal durumunu ve 25 Nisan 2017 – 30 Eylül 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. Finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak Türkiye'deki etik hükümler uyarınca Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Söz konusu hükümler uyarınca 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

İlişte sunulan bireysel finansal tablolar Şirket'in halka arz kapsamında SPK'ya sunulmak amacıyla özel olarak hazırlanmıştır. İlişte 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. Şirketin 30 Eylül 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla TMS'ye uygun konsolide finansal tabloları ayrıca hazırlanmış, söz konusu finansal tablolar tarafımızca denetlenmiş ve 20 Kasım 2017 tarihli denetim raporumuzda söz konusu finansal tablolar üzerinde olumlu görüş sunulmuştur. Dolayısıyla ilişikteki özel amaçlı bireysel finansal tablolar, Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihindeki finansal durumu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansı ve nakit akışları hakkında kapsamlı bilgi edinilebilmesi açısından, Şirket'in konsolide finansal tablolarıyla beraber incelenmelidir.

Üzerinde 20 Kasım 2017 tarihli denetçi görüşü verdiğimiz 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolar, dipnot 2.6'da detaylıca sunulan yeniden düzeltmeler sonucu yeniden düzenlenmiştir.

Şirket Yönetimi'nin Bireysel Finansal Tablolarla 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.

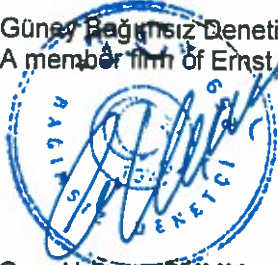
BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- 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 Uçanar, SMMM
Sorumlu Denetçi

31 Ocak 2018
İstanbul, Türkiye

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
Varlıklar			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	1.303.437	52.389.768
Finansal yatırımlar	4	-	150.553.820
Türev finansal araçlar	5	-	472.736
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	25.189.386	1.695.776
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	21	-	82.995.407
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		926.216	926.216
Stoklar	9	480.968.075	623.743.040
Peşin ödenmiş giderler	10	240.159	223.636
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	19	172.571	80.351
Diğer dönen varlıklar	11	34.583	4.817.786
Toplam dönen varlıklar		508.834.427	917.898.536
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	8	40.000.000	105.051.338
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	21	241.507.124	-
Stoklar	9	38.477.537	38.477.537
Peşin ödenmiş giderler		-	-
Diğer alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	21	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		529	529
Maddi duran varlıklar	12	592	1.044
Toplam duran varlıklar		319.985.782	143.530.448
Toplam varlıklar		828.820.209	1.061.428.984
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	6	38.293.255	43.645.333
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	79.736.068	107.410.741
Türev finansal araçlar	5	-	1.871
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	21	-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	325.047	395.280
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		115.712	-
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	21	7.069.460	36.768.464
Ertelenmiş gelirler	10	249.881.648	357.271.486
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	22.332.631	-
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		397.753.821	545.493.175
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	6	64.009.359	148.692.803
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	19	-	70.048.601
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		64.009.359	218.741.404
Toplam yükümlülükler		461.763.180	764.234.579
Ödenmiş sermaye	14	30.000.000	17.000.000
Geçmiş yıllar karları		280.194.405	280.194.405
Net dönem karı		56.862.624	-
Toplam özkaynaklar		367.057.029	297.194.405
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		828.820.209	1.061.428.984

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 30 Eylül 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 –
		30 Eylül
		2017
Kar veya zarar kısmı	Not	
Sürdürülen faaliyetler		
Hasılat	15	148.843.145
Satışların maliyeti (-)	15	(142.774.965)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		6.068.180
Genel yönetim giderleri (-)	16	(1.461.170)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	6.243.313
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(3.465.162)
Esas faaliyet karı		7.385.161
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		640.159
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı		8.025.320
Finansal gelirler	18	20.666.623
Finansal giderler (-)	18	(41.877.920)
Faaliyetler vergi öncesi kar		(13.185.977)
Vergi gideri		
- Cari dönem vergi gideri	19	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	19	70.048.601
Net dönem karı		56.862.624
Pay başına kazanç	20	0,5427

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 30 Eylül 2017 dönemine ait
bireysel özkaynak değişim tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

	Not	Sermaye	Geçmiş yıllar karları	Net dönem kâr/zararı	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
Ortaklarla yapılan işlemler (Not 8)	-	-	-	-	-
Net dönem karı		-	-	56.862.624	56.862.624
30 Eylül 2017 itibarıyla bakiyeler (Denetimden geçmiş)		30.000.000	280.194.405	56.862.624	367.057.029

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 30 Eylül 2017 dönemine ait
bireysel nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Carî dönem
		Bağımsız
		denetimden geçmiş
		25 Nisan -
		30 Eylül 2017
	Notlar	
A. İşletme faaliyetlerine ilişkin nakit akışları		
Vergi sonrası net dönem karı		56.862.624
Vergi geliri/gideri ile ilgili düzeltmeler	19	(70.048.601)
Amortisman ve itfa payı giderleri	16	452
Faiz gelirleri	18	(547.443)
Faiz giderleri	18	6.687.124
Bağlı ortaklıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	17	1.956.746
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(3.190.501)
Nakit olmayan kalemler için düzeltilmiş net kar		(8.279.599)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(23.493.610)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		142.774.966
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(70.233)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(2.945.843)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(101.640.499)
İşletme faaliyetlerinden nakit girişleri		6.345.181
B. Yatırım faaliyetlerine ilişkin nakit akışları		
Alınan faiz	18	547.443
Diğer nakit girişleri		82.995.406
Bağlı ortaklıklar sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(18.843.752)
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit çıkışları		64.699.097
C. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları		
Ödenen faiz		(8.632.997)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		38.712.672
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(152.681.149)
Türev işlemlerden kaynaklanan nakit girişleri/(çıkışları), net		470.865
Bloke mevduatlardaki değişim	3	36.502.779
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit girişleri		(85.627.830)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) (A+B+C)		(14.583.552)
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	15.019.686
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	3	436.134

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**25 Nisan - 30 Eylül 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 vb. işleridir.

Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 8 kişidir (25 Nisan 2017: bulunmamaktadır).

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

30 Eylül 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 20 Kasım 2017 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 ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

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

**25 Nisan - 30 Eylül 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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standardı veya TFRYK yorumu bulunmamaktadır.

i) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Bireysel 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 bireysel 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. Yayınlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 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 standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir. Mal satışı barındıran müşteri sözleşmeleri genellikle sadece tek edim yükümlülüğü içermektedir ve bu sebeple standardın ilk uygulamasının Şirket'in performansı üzerinde önemli bir etki beklenmemektedir. Ayrıca, indirimler ve performans primleri mevcut uygulamada ara dönemlerde de güvenilir bir şekilde ölçülebildiği için hem yılsonu hem de ara dönem mali tablolarda kayıtlara alınmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**25 Nisan - 30 Eylül 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 düşüşe 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 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, TFRS 9'daki değer düşüklüğü gereksinimlerinin uygulanması haricinde bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir. Şirket, kredi karşılıklarının yükselmesinden ötürü özkaynak üzerinde negatif bir etki oluşabileceğini beklemektedir ancak etkinin boyutunu belirlemek için gelecekte daha detaylı bir değerlendirme yapacaktır. Şirket standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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

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

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

UMSK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2015'te TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

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

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)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016'da UFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını 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. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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

UMSK Ocak 2016'da, UMS 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. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016'da, UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, şirketin finansman faaliyetleri konusunda finansal tablo kullanıcılarına sağlanan bilgilerin iyileştirilmesi için UMS 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. Şirket söz konusu değişiklikler kapsamında yapılacak ilave açıklamaları bireysel finansal tablolarda yapmak zorunda değildir, gerekli açıklamalar 31 Aralık 2017 yıllık bireysel finansal tablolarda verilecektir.

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)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

UMSK Haziran 2016'da, UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili UFRS 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. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler);

UMSK Eylül 2016'da, UFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayınlamıştır. UFRS 4'de yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: 'örtük 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.

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

UMSK, UMS 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.

UFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

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 yükümlülüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reassürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reassürans 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.

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)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

UFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

UMSK, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, UFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- UFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması": Bu değişiklik, bazı UFRS 7 açıklamalarının, UMS 19 geçiş hükümlerinin ve UFRS 10 Yatırım İşletmeleri'nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- UFRS 12 "Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar": Bu değişiklik, işletmenin, UFRS 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.
- UMS 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 UFRS 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.

UFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, "UMS 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 değerlendirmediyi;
- (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.

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 UMS 8'e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kar zararının (veya uygunsa, 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.

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)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17'yi yayımlamıştır. UFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. UFRS 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.

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

Ekim 2017'de, UMSK, UMS 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 UFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

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

Değişiklik, 1 Ocak 2018 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.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)

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

UFRS 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.

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

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 bilançosunda 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 - 30 Eylül 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 yapılardan 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 kullanımdaki değerin 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 - 30 Eylül 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 değerinin 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 - 30 Eylül 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 yansıtmaktadır.

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 tutarları TMS uyarınca hazırlanmış bireysel finansal tablolarda alınan avanslardan netleştirilerek sunmaktadır.

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)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

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

- Yabancı para biriminde borçlanılan finansal yükümlülüklerden doğan kur farkı giderleri veya gelirleri, 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
30 Eylül 2017	3,5521	4,1924	4,7478
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 - 30 Eylül 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 sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır.

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

GYO'ya dönüşüm kapsamında elde edilen vergi muafiyeti uyarınca, Şirket, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan ilişikteki ara dönem 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 - 30 Eylül 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 temettüleri

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 - 30 Eylül 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

Grup, gayrimenkul stoklarını Peker Holding A.Ş.'den kısmi bölünme sırasında ilk muhasebeleştirmeyi yaparken gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirmiştir. Türkiye'deki gayrimenkul stoklarının gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme 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.

2.6. 30 Eylül 2017 tarihli finansal tablolarda yapılan düzeltmeler

20 Kasım 2017 tarihinde denetçi görüşü verdiğimiz raporda yer alan döviz kuru riski dipnotunda, net yabancı para yükümlülük pozisyonu 346.233.515 TL, 133.886.623 TL olarak düzeltilmiştir. Bu düzeltmeye bağlı olarak Grup'un net yabancı para pozisyonu ve kur riskine duyarlılık tablosu da değişmiştir.

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)**

3. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
Kasa	1.970	26.617
Bankalar		
- Vadesiz mevduatlar	918.298	20.073.489
- Vadeli mevduat	375.198	32.248.211
Kredi kartı alacakları	7.971	41.451
	1.303.437	52.389.768
- Bloke mevduat	(867.303)	(37.370.082)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	436.134	15.019.686

Bloke mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
Bloke mevduat		
- Vadesiz bloke mevduatlar	511.503	8.330.113
- Vadeli bloke mevduat	355.800	29.039.969
	867.303	37.370.082

Vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	Orijinal Para birimi	Ortalama etkin yıllık faiz oranı aralığı	TL karşılığı
30 Eylül 2017	Türk Lirası	%7,25 – %10,31	174.800
	Amerikan Doları	%0,35	200.398
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.

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirketin 867.303 TL tutarında blokeli mevduatı mevcuttur (25 Nisan 2017 :37.370.082 TL). Bloke mevduatların detayı aşağıda belirtilmiştir;

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in Odea Bank hesaplarında toplam 867.303 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 projesinin 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 - 30 Eylül 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

30 Eylül 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 22'da açıklanmıştır.

4. Finansal yatırımlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar:

	30 Eylül 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

	30 Eylül 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 - 30 Eylül 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:

	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
Kısa vadeli borçlanmalar		
- Banka kredileri	38.293.255	43.645.333
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	38.293.255	43.645.333
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	79.736.068	107.410.741
Uzun vadeli borçlanmalar		
- Banka kredileri	64.009.359	148.692.803
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	64.009.359	148.692.803
Toplam kısa ve uzun vadeli borçlanmalar	182.038.682	299.748.877

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

				30 Eylül 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	%12,8-%17,5	11.251.736	11.251.736
TL	Değişken	%14,45	12.000.000	12.000.000
Avro	Değişken	%3,60	3.200.000	13.415.680
ABD Doları	Değişken	%7,50	457.712	1.625.839
				38.293.255
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı				
TL	Sabit	%11,40-%17,50	24.494.828	24.494.828
TL	Değişken	TRLIBOR+%5,90	30.514.715	30.514.715
ABD Doları	Sabit	%6,50	3.209.088	11.399.002
Avro	Değişken	EURIBOR+%5,00	3.178.972	13.327.523
				79.736.068
Toplam kısa vadeli banka kredileri				118.029.323
Uzun vadeli banka kredileri				
TL	Sabit	%11,40-%17,50	38.111.688	38.111.688
TL	Değişken	TRLIBOR+%5,90	25.897.671	25.897.671
Toplam uzun vadeli banka kredileri				64.009.359

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)**

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.

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

	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
1-2 yıl içerisinde	56.527.767	120.179.667
2-3 yıl içerisinde	7.481.592	28.513.136
	64.009.359	148.692.803

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)**

7. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari alacaklar:

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
Ticari alacaklar	24.372.403	160.179
Alınan çek ve senetler (*)	816.983	1.535.597
	25.189.386	1.695.776

(*) Şirket'in 30 Eylül 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla, konut/iş yeri projelerinden vaadi sözleşmeleri uyarınca yapmış olduğu satışlara ilişkin alınan; fakat henüz tahsil edilmemiş ve konut teslimi yapılmayan dolayısıyla risk ve kazanımların alıcıya geçmediği durumlara ilişkin alacak senetleri bulunmaktadır. Söz konusu avans niteliğinde alınan bu alacak senetleri nakit tahsil edilmediği sürece teminat senedi olarak değerlendirilmektedir. (Not 13).

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

b) Ticari borçlar:

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

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	325.047	395.280
	325.047	395.280

8. Uzun vadeli finansal yatırımlar

Şirket'in 25 Nisan - 30 Eylül 2017 tarihleri itibarıyla finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 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 14.313.252 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 8.366.573 TL tutarındaki iştirak satış karı ortaklarla yapılan işlemler kapsamında özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

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)**

9. Stoklar

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

a) Kısa vadeli stoklar

	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
Devam eden projeler		
Ataköy Projesi (*)	480.968.075	623.743.040
	480.968.075	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 (558 adet konut ve 1 adet işyeri) ait arsa payı faturaları Nef'e düzenlenmiştir. 30.09.2017 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (880 adet konut ve 124 adet işyeri) ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır.

b) Uzun vadeli stoklar

	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
Sultan makamı (*)	38.477.537	38.477.537
	38.477.537	38.477.537

- (*) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 13 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu 13 bağımsız bölümün 3 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.

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
Verilen sipariş avansları	234.487	209.344
Gelecek aylara ait giderler	5.672	14.292
	240.159	223.636
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
Alınan avanslar (*)	249.881.648	357.271.486
	249.881.648	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 bağımsız bölüm teslimlerinin 2018 yılı ilk yarısı içinde tamamlanacağı öngörüldüğü için kısa vadeli olarak sunulmuştur.

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)**

11. Diğer varlık ve yükümlülükler

Şirket'in 25 Nisan - 30 Eylül 2017 tarihleri itibarıyla diğer varlık ve yükümlülükler detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
Devreden KDV	-	4.522.175
İlişkili taraf alacakları faiz tahakkuku	-	289.611
Diğer	34.583	6.000
	34.583	4.817.786
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
Ödenecek vergi ve fonlar	2.576	-
KDV borçları	22.330.055	-
	22.332.631	-

12. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 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	-	-
30 Eylül 2017 itibarıyla maliyet	4.177	4.177
25 Nisan 2017 itibarıyla birikmiş amortisman	3.133	3.133
Dönem amortismanı	452	452
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2017 itibarıyla birikmiş amortisman	3.585	3.585
30 Eylül 2017 itibarıyla net defter değeri	592	592

25 Nisan - 30 Eylül 2017 dönemi içinde maddi duran varlıklara ilişkin aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır.

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

25 Nisan - 30 Eylül 2017 dönemi içinde finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu maddi duran varlık yoktur.

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)**

13. Karşılıklar, taahhütler, koşullu varlık ve yükümlülükler

Alınan teminat mektupları

30 Eylül 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla alınmış olan teminatların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
Konut/ofis satışları için müşterilerden alınan teminat senetleri (*) -Ataköy Proje (Nef 22)	141.087.614	136.677.304
	141.087.614	136.677.304

(*) Satış vaadi sözleşmeleri çerçevesinde müşterilerden alınan ve henüz nakden tahsil edilmemiş, teslimatları yapılmamış konut/mağaza satış işlemelerine dair teminat senetlerinden oluşmaktadır ve bu alacak senetleri teminat olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in bu kapsamda almış olduğu bu teminat senetlerinin 54.584.333 TL' lik kısmını kredi teminatı için Odeabank'a rehin vermiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler ("TRL") aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRL'lerin toplam tutarı	430.167.303	342.920.082
-TL	429.447.280	330.516.077
-ABD Doları	718.966	4.454.479
-Avro	1.057	7.949.526
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRL'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRL'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRL'lerin toplam tutarı	-	17.050.000-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRL'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRL'lerin toplam tutarı	-	17.050.000 (*)
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRL'lerin toplam tutarı	-	-
	430.167.303	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.

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)**

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

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

	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
Bankalara verilen ipotek ve rehinler	430.167.303	359.970.082
	430.167.303	359.970.082

30 Eylül 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları bulunmamaktadır.

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

	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
İpotekler		
Arsalar üstündeki ipotek (*)	393.100.000	310.000.000
Konut stokları üzerindeki ipotek (**)	36.200.000	12.600.000
Blokaj		
Teminat niteliğindeki nakit blokaj (Not 3)	867.303	37.370.082
	430.167.303	359.970.082

(*) Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında, Ataköy Projesi 752 adet bağımsız bölüm üzerinde Odea Bank'a, 17 adet bağımsız bölüm üzerinde Finansbank'a ve 21 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.

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)**

14. Özkaynaklar

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

	30 Eylül 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
Behir hisse değeri		1		0,01

28 Nisan 2017 tarihinde alınan olağanüstü genel kurul kararı ile Şirket sermayesini 30.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Şirket, sermaye artırımını ilişki taraflara diğer borçlardan transfer ederek yapmıştır. Sermaye artırımını 28 Nisan 2017 tarihinde ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiştir.

Şirket, 26.09.2017 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."

Hissedarlar	Grubu	Türü	Pay Adedi	30 Eylül 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

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 30 Eylül 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihleri itibarıyla halka açık bir şirket değildir.

Halka açık ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, borsaya kote halka açık ortaklıklar için asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar paylarının eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilecektir.

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.

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)**

14. Özkaynaklar (devamı)

Yasal yedekler, 6102 Sayılı Yeni TTK'nun 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 itibariyle Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan geçmiş yıl karları, yasal finansal tabloların TFRS ilk uygulamasına bağlı olarak yapılan düzeltmelerin toplam etkisini göstermektedir.

Şirket, 28 Nisan 2017 tarihinde sermaye artırımını, ilişki taraflara diğer borçlarından 13.000.000 TL transfer ederek gerçekleştirmiştir.

15. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	25 Nisan – 30 Eylül 2017
Yurtiçi satışlar – Konut satışları	148.843.145
	148.843.145

Satışların maliyetleri aşağıdaki gibidir.

	25 Nisan – 30 Eylül 2017
Satılan ticari mallar maliyeti – arsa payları	142.774.965
	142.774.965

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)**

16. Faaliyet giderleri

25 Nisan - 30 Eylül 2017 dönemine ait faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	25 Nisan – 30 Eylül 2017
Genel yönetim giderleri	1.461.170
	1.461.170

Genel yönetim giderleri:

	25 Nisan – 30 Eylül 2017
Personel giderleri	575.532
Danışmanlık giderleri	274.556
Seyahat giderleri	169.566
Kira giderleri	299.999
Vergi, resim ve harçlar	26.200
Sigorta giderleri	21.314
Enerji giderleri	10.032
Bağış ve yardım giderleri	3.943
Haberleşme giderleri	1.553
Amortisman giderleri ve itfa payları	452
Diğer	78.023
	1.461.170

17. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

25 Nisan - 30 Eylül 2017 dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	25 Nisan – 30 Eylül 2017
Kur farkı gelirleri	6.064.370
Adat faizi gelirleri	178.943
	6.243.313
Esas faaliyetlerden diğer giderler	25 Nisan – 30 Eylül 2017
Bağlı ortaklık satış zararı	1.956.746
Kambiyo zararı	1.508.277
Diğer	139
	3.465.162

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)**

18. Finansman gelirleri ve giderleri

25 Nisan - 30 Eylül 2017 dönemine ait finansal gelirlerin ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal gelirler	25 Nisan – 30 Eylül 2017
Kur farkı gelirleri	20.119.180
Faiz gelirleri	547.443
	20.666.623
Finansal giderler	25 Nisan – 30 Eylül 2017
Kur farkı giderleri	35.180.060
Faiz giderleri	6.687.124
Banka komisyon giderleri	10.736
	41.877.920

19. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
Sürdürülen faaliyetlere ilişkin cari dönem kurumlar vergisi	-	-
Peşin ödenmiş vergiler	172.571	80.351
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	-
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	172.571	80.351

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

	25 Nisan – 30 Eylül 2017
Cari vergi gideri	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	70.048.601
Vergi geliri/(gideri)	70.048.601

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)**

19. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Kurumlar vergisi

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

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

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2015 ve 2014 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20’dir. Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

30 Eylül 2017 ve 25 Nisan 2017 tarihlerinde uygulanan efektif kurumlar vergisi oranı %20’dir. Şirket’in 21 Eylül 2017 tarihinde SPK tarafından GYO olarak onaylanması nedeniyle, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

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)**

19. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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

Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri):

	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
	Ertelenmiş vergi varlıkları/ (yükümlülükleri)	Ertelenmiş vergi varlıkları/ (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

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

	25 Nisan 2017 – 30 Eylül 2017
25 Nisan itibarıyla	(70.048.601)
Kar veya zarar tablosuna yansıtılmış ertelenmiş vergi gideri	70.048.601
30 Eylül itibarıyla	-

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

	25 Nisan 2017 – 30 Eylül 2017
Vergi öncesi dönem zararı	(13.185.977)
Geçerli olan yasal kurumlar vergisi oranı %20 ile hesaplanan vergi	2.637.195
Ertelenmiş vergi yükümlülüğünün iptali (*)	70.048.601
Üzerinden vergi hesaplanmayan farklar	(2.637.181)
Diğer	(14)
Kar veya zarar tablosunda raporlanan toplam vergi gideri	70.048.601

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

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)**

20. 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 – 30 Eylül 2017
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	56.862.624
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (*)	104.776.119
1 TL nominal değerli hisse başına kazanç (Tam TL)	0,5427

21. İlişkili taraf açıklamaları

İlişkili taraflardan kısa ve uzun vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 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.

İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
UK Imperial Investment Limited (*) (1)	241.507.124	-
	241.507.124	-

(*) 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	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
Hasan Peker (*)	55.000	20.000.000
Ayşegül Peker (*)	7.014.460	16.768.464
	7.069.460	36.768.464

(*) Şirket ortağı

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

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)**

21. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst yönetime sağlanan faydalar:

Şirket'in üst yönetimi; yönetim kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Şirket'in dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar bulunmamaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla sona eren 5 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:

	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	428.053	-
	428.053	-

22. 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 değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

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

Finansal varlıklar

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

Ticari alacaklarında kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

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.

Sabit faizli banka kredileri cari dönemde yeniden yapılandırıldığı için, raporlama tarihi itibarıyla kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin itfa edilmiş maliyet değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

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)**

22. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Eylül 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	1.303.437	-	-	1.303.437	1.303.437	3
Ticari alacaklar	25.189.386	-	-	25.189.386	25.189.386	7
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	241.507.124	-	-	241.507.124	241.507.124	21
Diğer alacaklar	926.216	-	-	926.216	926.216	
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	182.038.682	-	182.038.682	182.038.682	6
Ticari borçlar	-	325.047	-	325.047	325.047	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	-	-	
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	7.069.460	-	7.069.460	7.069.460	21

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	
İlişkili taraflardan diğer Alacaklar	82.995.407	-	-	82.995.407	82.995.407	21
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	21
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-	1.871	1.871	1.871	5

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

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

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

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

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)**

22. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ölçümü ile muhasebeleştirdiği 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	-

Finansal olmayan varlıklar

Şirket, bireysel finansal tablolarda kısmi bölünme anında gayrimenkul stoklarının 25 Nisan 2017 tarihinde ilk muhasebeleştirmesini 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 normalleştirilmiş net esas faaliyet gelirin dayanak tahmin edilir ve (yatırımcının getiri oranı ile indirgenmiş olan) aktifleştirme oranına bölünür. Gelir indirgeme yöntemi altında, (piyasa kiralalarının) üstünde ve altındaki kira durumları ayrı ayrı aktifleştirilir (indirgenir).

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)**

22. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

Metrekare satış fiyatı:

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

İskonto oranı:

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

Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen qirdilere 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 qirdiler 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

23. 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.

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

30 Eylül 2017	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	182.038.682	198.369.101	31.584.987	91.460.725	75.323.389	-
Ticari borçlar	325.047	325.047	325.047	-	-	-
Diğer borçlar	-	-	-	-	-	-
	182.363.729	198.694.148	31.910.034	91.460.725	75.323.389	-

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

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)**

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:

	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	375.198	32.248.211
Finansal borçlar	154.997.163	209.417.852
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	27.041.519	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:

	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
3 ay	27.041.519	90.332.990
	27.041.519	90.332.990

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)**

23. 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 - 30 Eylül 2017	100 baz puan (100) baz puan	(19.950) 19.950
TRLibor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar/(zarar) etkisi
25 Nisan - 30 Eylül 2017	100 baz puan (100) baz puan	(100.669) 100.669

Kredi riski

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

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

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

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

30 Eylül 2017	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	241.507.124	25.189.386		926.216	426.193
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	241.507.124	25.189.386	-	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 - 30 Eylül 2017 dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

23. 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 değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2017	Ticari alacaklar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
	-	-
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-

25 Nisan 2017	Ticari alacaklar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	90.980
	-	90.980
Teminat 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.

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

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

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

	Yeniden düzenlenmiş	
	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
Varlıklar	250.738.226	277.108.333
Yükümlülükler	(116.851.603)	(263.052.341)
Yabancı para pozisyonu, net	133.886.623	14.055.992

Aşağıdaki tablolarda 25 Nisan ve 30 Eylül 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:

Yeniden düzenlenmiş				
30 Eylül 2017	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	4.085	262.764	1.987	959.924
Finansal yatırımlar	-	-	-	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-
Diğer alacaklar	264.329	2.016.555	-	8.271.178
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	47.000	-	50.825.663	241.507.124
Toplam varlıklar	315.414	2.279.319	50.827.650	250.738.226
Kısa vadeli yükümlülükler				
Finansal borçlanmalar	(6.378.972)	(3.666.800)	-	(39.768.042)
Uzun vadeli yükümlülükler				
Ertelenmiş gelirler	(194.581)	(21.471.186)	-	(77.083.561)
Toplam yükümlülükler	(6.573.553)	(25.137.986)	-	(116.851.603)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(6.258.139)	(22.858.667)	50.827.650	133.886.623

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)**

23. 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)	(263.052.341)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	11.435.703	(9.289.491)	621.123	14.055.992

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.

30 Eylül 2017	Değişim	Yeniden düzenlenmiş Kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	(8.119.627)/ 8.119.627
Avro	%10/(%10)	(2.623.662) / 2.623.662
İngiliz sterlini	%10/(%10)	24.131.952 / (24.131.952)
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)**

23. 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 belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

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

	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
Toplam finansal borçlar	182.038.682	299.748.877
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	1.303.437	52.389.768
Net finansal borç	180.735.245	247.359.109
Toplam özkaynak	367.057.029	297.194.405
Net finansal borç/toplam özkaynak oranı	49%	83%

24. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.

25. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili Düzenleme	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	1.097.624	202.532.208
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	519.445.612	662.220.577
C. İştirakler	Md. 24/(b)	40.000.000	105.051.338
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	Md. 23/(f)	241.507.124	82.995.407
Diğer varlıklar		26.769.849	8.629.454
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	828.820.209	1.061.428.984
E. Finansal borçlar	Md. 31	182.038.682	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)	7.069.460	36.768.464
I. Özkaynaklar	Md. 31	367.057.029	297.194.405
Diğer kaynaklar		272.655.038	427.715.367
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	828.820.209	1.061.428.984

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)**

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

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki ilgili Düzenleme	30 Eylül 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)	1.097.624	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. İşletmeciler şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	-	-
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	200.398	44.850.589

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	<% 10	0,00%	0,00%
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar	Md. 24/(a), (b)	>% 50	62,67%	62,39%
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 50	4,96%	28,98%
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	0,00%	20,31%
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	0,00%	0,00%
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	0,00%	0,00%
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	51,52%	113,23%
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	<% 10	0,13%	4,90%
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(1)	<% 10	0,02%	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.