

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap
dönemine ait finansal tablolar**

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Bireysel finansal durum tablosu	1 - 2
Bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	3
Bireysel özkaynaklar değişim tablosu.....	4
Bireysel nakit akış tablosu.....	5
Bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar.....	6 - 43

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla

bireysel finansal durum tablosu

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
	Not	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	186.428.935	230.739.111
Ticari alacaklar		54.947.430	2.912.186
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	54.947.430	2.912.186
Diğer alacaklar		695.226	314.616
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		695.226	314.616
Stoklar	7	84.879.694	89.563.870
Peşin ödenmiş giderler	8	164.570	120.000
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	18	46.193	317.837
Diğer dönen varlıklar	9	6.775.650	140.000
Toplam dönen varlıklar		333.937.698	324.107.620
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	24	254.765.677	241.349.433
Ticari alacaklar		463.620.526	404.715.554
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	20	463.620.526	404.715.554
Diğer alacaklar		104.635.844	5.726.626
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	20	104.635.315	5.726.097
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	166.908.265	178.487.471
Maddi duran varlıklar	11	6.723.705	9.074.901
Peşin ödenmiş giderler	8	81.525	42.100.071
Toplam duran varlıklar		996.735.542	881.454.056
Toplam varlıklar		1.330.673.240	1.205.561.676

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla

bireysel finansal durum tablosu (devamı)

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Not	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	5	33.500.000	44.600.000
Ticari borçlar		11.842.333	13.814.338
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	11.842.333	13.814.338
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	8	5.903.449	4.603.449
Diğer borçlar		15.929.645	26.274.210
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	20	15.548.418	25.961.917
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		381.227	312.293
Cari dönem vergi yükümlülüğü	18	4.123.291	3.547.198
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar		721.060	215.847
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	671.142	235.481
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		72.690.920	93.290.523
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli karşılıklar		924.403	384.667
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		924.403	384.667
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		924.403	384.667
Toplam yükümlülükler		73.615.323	93.675.190
Ödenmiş sermaye	13	669.833.747	669.833.747
Hisse senedi ihraç primleri		4.722	4.722
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		64.297	132.870
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>		64.297	132.870
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		29.292.034	9.963.926
Geçmiş yıllar karları		412.623.113	125.985.640
Net dönem karı / (zararı)		145.240.004	305.965.581
Toplam özkaynaklar		1.257.057.917	1.111.886.486
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		1.330.673.240	1.205.561.676

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Kar veya zarar kısmı	Notlar				
Hasılat	14	127.400.844	8.734.056	40.883.220	10.605.231
Satışların maliyeti (-)	14	(73.357.376)	(2.432.628)	(25.187.935)	(6.872.708)
Brüt kar		54.043.468	6.301.428	15.695.285	3.732.523
Genel yönetim giderleri (-)	15	(22.307.737)	(8.689.207)	(13.907.175)	(6.182.341)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	237.123.195	90.441.708	71.782.902	8.448.572
Esas faaliyetlerden diğer giderler	16	(113.554.945)	(58.628.424)	(19.298.552)	(1.168.109)
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı		155.303.981	29.425.505	54.272.460	4.830.645
Finansman gelirleri	17	300.573	17.384	11.965.009	10.954.216
Finansman giderleri (-)	17	(10.212.125)	(3.905.377)	(11.111.724)	(1.780.997)
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)		145.392.429	25.537.512	55.125.745	14.003.864
Vergi geliri gideri					
- Dönem vergi gideri	18	(152.425)	(38.190)	(511.847)	650
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı		145.240.004	25.499.322	54.613.898	14.004.514
Pay Başına Kazanç	19	0,22	0,08	0,08	0,73
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı					
Diğer kapsamlı gelir		(68.573)	(31.314)	24.906	(21.835)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		(68.573)	(31.314)	24.906	(21.835)
Toplam kapsamlı gelir		145.171.431	25.468.008	54.638.804	13.982.679

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel özkaynaklar değişim tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)								
Not	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem kârı / (zararı)	Toplam	
1 Ocak 2021	253.000.000	-	100.648	9.963.926	58.512.190	67.473.450	389.050.214	
Sermaye Arttırımı	416.833.747	4.722	-	-	-	-	416.838.469	
Transfer	-	-	-	-	67.473.450	(67.473.450)	-	
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	24.906	-	-	54.613.898	54.638.804	
30 Eylül 2021 itibarıyla bakiyeler	669.833.747	4.722	125.554	9.963.926	125.985.640	54.613.898	860.527.487	
1 Ocak 2022	669.833.747	4.722	132.870	9.963.926	125.985.640	305.965.581	1.111.886.486	
Transfer	-	-	-	19.328.108	286.637.473	(305.965.581)	-	
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	(68.573)	-	-	145.240.004	145.171.431	
30 Eylül 2022 itibarıyla bakiyeler	669.833.747	4.722	64.297	29.292.034	412.623.113	145.240.004	1.257.057.917	

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		1 Ocak –	1 Ocak –
	Notlar	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / zararı		145.240.004	54.613.898
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Vergi geliri / gideri ile ilgili düzeltmeler		152.425	511.847
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10,11	2.762.657	1.619.074
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		179.318	109.864
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler			
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	17	(300.573)	(6.127.119)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	9.749.569	9.065.213
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	7	-	(10.205.961)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(34.972.911)	(67.966)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		976.376	236.491
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile ilgili Düzeltmeler		(15.224.701)	(9.592.654)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		108.562.164	40.162.687
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(76.146.624)	(41.209.736)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(1.972.005)	(11.109.562)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		4.684.176	19.750.538
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(105.925.478)	(104.154.554)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(8.185.235)	(22.414.156)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	18	271.644	-
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit (A)		(78.711.358)	(118.974.783)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Alınan faiz		300.574	6.127.119
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	24	(13.416.245)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	11	(309.176)	(10.052.131)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		81.376.800	24.435.250
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(54.675.178)	(6.134.106)
Verilen nakit avans ve borçlar	8	41.973.976	(42.055.978)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit (B)		55.250.751	(27.679.846)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Ödenen faiz		(9.749.569)	(9.065.213)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	31.500.000	63.400.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(42.600.000)	(124.899.995)
Sermaye artışıdan kaynaklanan nakit girişleri		-	416.838.469
Bloke mevduatlardaki değişim	4	171.941.276	3.400
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit (C)		151.091.707	346.276.661
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/ (azalış) (A+B+C)		127.631.100	199.622.032
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	58.797.835	2.226.201
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	4	186.428.935	201.848.233

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

Peker Investment Gayrimenkul Anonim Şirketi 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla Peker Holding Anonim Şirketi'nden kısmi bölünme yolu ile ayrılarak kurulmuştur. Şirket 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla ticaret sicilde tescil edilmiştir ve aynı anda gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvuru yapmıştır. SPK'nın 21 Eylül 2017 tarih ve 34/1144 sayılı kararı uyarınca onaylanmış olup, SPK ve Gümrük Ticaret Bakanlığı izinlerine istinaden Şirket ünvanı 28 Eylül 2017 tarihinde ticaret siciline tescil ettirilerek, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") olarak değiştirilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 21 Şubat 2018 tarihinde halka açılmıştır ve hisselerinin %79,35'i Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmeye başlamıştır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla hisselerinin %61'i Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir.

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 16 kişidir (31 Aralık 2021:17).

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

30 Eylül 2022				31 Aralık 2021		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar - TL	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar - TL
Hasan Peker	173.958.175	25,97	173.958.175	173.958.175	25,97	173.958.175
Ayşegül Peker	87.306.791	13,03	87.306.791	87.306.791	13,03	87.306.791
Halka Açık	408.568.781	61,00	408.568.781	408.568.781	61,00	408.568.781
	669.833.747	100,00	669.833.747	669.833.747	100,00	669.833.747

İşletmenin sürekliliği

Şirket bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Finansal tabloların onaylanması

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide olmayan 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" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel "2019 TFRS" adıyla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

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

Şirket, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin bireysel finansal tablolarını SPK'nın Seri:II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 6. ve 7. maddeleri gereğince, konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 "Bireysel finansal tablolar" ("TMS 27") standartına uygun olarak hazırlamıştır.

Ölçüm esasları

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

Geçerli ve sunum para birimi

Şirket'in geçerli para birimi Türk Lirası'dır.

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29'da, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir. KGK tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir. Bununla birlikte, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında finansal tablolarda düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik bir açıklamada bulunulmamıştır. Bu kapsamda enflasyon muhasebesinin uygulanması konusunda ülke genelinde görüş birliği oluşmadığından ve KGK'nın TMS 29 uygulamasını ertelemesi beklendiğinden, karşılaştırılabilirliğin sağlanması adına 30 Eylül 2022 tarihli konsolide olmayan finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

- TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

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

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

Aşağıda belirtilen UFRS 16'ya yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdün ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

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

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

- a) Şirket mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Gayrimenkul stok (konut/ofis) satışı

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

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

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

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

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

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

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

Faiz gelirleri

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Stoklar

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

Borçlanma maliyetleri

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

Finansal araçlar

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

Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

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

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

Finansal borçlar

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

Ticari borçlar

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması (devamı)

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Satışa sunulan konut/ofis projelerindeki bağımsız bölümler için yapılan satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakit tahsil edilmiş avanslar, bağımsız bölümlerin (konut/ticari alan) muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Şirket, satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakden tahsil etmediği ya da henüz bağımsız bölümlerin teslimi yapmadan önce alıcılardan almış olduğu alacak senetlerini teminat senedi olarak değerlendirmekte ve satış vaadi sözleşmeleri kapsamında alınan teminat senetleri "Karşılıklar, Taahhütler, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler" altında açıklanmaktadır. Diğer operasyonel faaliyetler için alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine bağlı olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Yabancı para işlemleri

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Yabancı para işlemleri (devamı)

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

	TL/ABD Doları Alış	TL/ABD Doları Satış	TL/Avro Alış	TL/Avro Satış	TL/İngiliz Sterlini Alış	TL/İngiliz Sterlini Satış
30 Eylül 2022	18.5187	18.5521	18.1395	18.1722	20.5816	20.6889
31 Aralık 2021	13,3290	13,3530	15,0867	15,1139	17,9667	18,0604
30 Eylül 2021	8.8785	8.8945	10.2933	10.3118	11.9175	11.9797

Pay başına kazanç

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

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

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergiler

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

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı – Tanımlanmış fayda planı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanlarının Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Şirket’in Türkiye’de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 15.371,40 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2021: 8.284,51 TL). Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kayıp/zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

TMS, tanımlanmış fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Şirket’in finansal tablolarda, öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplanmaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır. Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket’in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla geçerli olan 15.371,40 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır (31 Aralık 2021: 7.638,96 TL).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Nakit akış tablosu

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

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

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

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

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

Netleştirme/mahsup

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

Ödenmiş sermaye ve temettüler

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

İlişkili taraflar

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

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
 - (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
 - (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

İlişkili taraflar(devamı)

- (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.

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

Gayrimenkul stokları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, düzeltilmiş elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü arındırılarak finansal tablolara yansıtılır.

Amortisman yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak normal (doğrusal) amortisman yöntemine göre kıst bazında hesaplanmaktadır. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak saptanan ve uygulanan, amortisman oranları aşağıda belirtilmiştir.

Binalar 50 yıl

3. Bölümlere göre raporlama

TFRS 8 - Faaliyet Bölümleri Standardı çerçevesinde, sayısal alt sınırlardan herhangi birini karşılayan, bölümlere göre raporlamayı gerektirecek faaliyet bölümü bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	60	1.463
Bankalar		
- Vadesiz mevduatlar	186.411.566	47.263.622
- Vadeli mevduatlar	17.309	183.474.026
	186.428.935	230.739.111
- Bloke mevduat (*)	-	(171.941.276)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	186.428.935	58.797.835

Bloke mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

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

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in Ekim 2022 vadeli %4,75 ve %12 faiz oranlarına sahip toplam 17.309 TL tutarında Türk Lirası cinsinden vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: Şirket'in Ocak 2022 vadeli %5 faiz oranına sahip toplam 47.344.129 TL tutarında AVRO, Ocak 2022 vadeli %10 faiz oranına sahip toplam 37.126.110 TL tutarında ABD Doları, Ocak 2022 vadeli %10 faiz oranına sahip toplam 94.338.195 TL tutarında GBP ve Ocak 2022 vadeli %3 ile %14 faiz aralığında toplam 4.665.592 TL tutarında Türk Lirası cinsinden vadeli mevduatı bulunmaktadır).

(*) Sermaye artırımını kapsamında pay bedellerinin yatırılmış olduğu banka hesabında Şirket'in yönetim kurulu kararı ile onaylanan "Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu" uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bloke edilen tutarı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: 171.941.276 TL, Şirket bloke bulunan bakiyeyi vadeli hesaplarında kullanabilmektedir).

5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Kısa vadeli finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir (Uzun vadeli finansal borç bulunmamaktadır):

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli borçlanmalar		
-Banka kredileri	33.500.000	44.600.000
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	33.500.000	44.600.000
Toplam borçlanmalar	33.500.000	44.600.000

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (devamı)

a) Banka kredileri

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

30 Eylül 2022				
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Değişken	%26,90-%29,80	33.500.000	33.500.000
Toplam kısa vadeli banka kredileri			33.500.000	33.500.000

31 Aralık 2021				
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Değişken	%20,80	44.600.000	44.600.000
Toplam kısa vadeli banka kredileri			44.600.000	44.600.000

Finansal Borçlar Hareket Tablosu	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Açılış	44.600.000	71.599.995
Dönem kredi kullanımı	31.500.000	98.400.000
Dönem içi kredi ödemeleri	(42.600.000)	(125.399.995)
Kapanış	33.500.000	44.600.000

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari alacaklar:

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	54.947.430	2.912.186
	54.947.430	2.912.186

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

b) Ticari borçlar:

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar (*)	11.842.333	13.814.338
	11.842.333	13.814.338

(*) Şirket, 25 Şubat 2014'te Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş. ile Ataköy'de sahip olduğu arsada yapılacak proje için Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi Sözleşme yapmıştır. Şirket, bu sözleşmeye ek olarak düzenlenen protokolle de proje kapsamında yer alan 23 adet ticari alanı satın almıştır. Satın alınan söz konusu ticari alanların 15 adedi 2020 içinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A. Ş.'ye iade edilmiş olup borçların tutarı 10.721.660 TL olmuştur. (31 Aralık 2021, Timur: 12.071.645)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

7. Stoklar

Şirket'in stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

a) Stoklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ataköy projesi arsa payları (1)	29.322.781	32.063.665
Ataköy Nef 22 bağımsız bölüm stokları (2)	49.576.100	49.569.069
Sultan makamı (3)	15.207.284	17.157.607
Ataköy projesi değer düşüklüğü karşılığı	(9.226.471)	(9.226.471)
Toplam	84.879.694	89.563.870

- (1) Şirket'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket arasında akdedilen sözleşme ile Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (ASKGP) projesi yapılmaktadır. Satış hasılatı, arsa sahibi Peker GYO ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1.438 adet konut ve 125 adet işyeri bulunmaktadır. Nef tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. Ayrıca cari dönemde şirket ile NEF arasında yapılan bağımsız bölüm paylaşımına konu bağımsız bölümlere ait arsa payları da (toplam 76 adet) NEF'e fatura edilmiştir. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (6 adet işyeri) ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır. (31 Aralık 2021 itibarıyla 7 adet işyerine ilişkin arsa paylarından oluşmaktadır.)
- (2) 28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Şirket tarafından Ataköy projesinde yer alan 23 adet ticari alan toplam 74.898.337 TL bedelle satın alınmıştır. Satın alınan ticari alanların 15 adeti iade edilmiş olup, bu defa şirket ile NEF arasındaki mal paylaşımı çerçevesinde 45 adet bağımsız bölüm (16 adet ticari alan ve 29 adet konut) alınmıştır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 1 adet konut ve 13 adet ticari alan stoğu bulunmaktadır. (31 Aralık 2021 itibarıyla 1 adet konut ve 13 adet ticari alan stoğu bulunmaktadır.)
- (3) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (Şirket bu 6 bağımsız bölümün 1 tanesinde tek malik olup, kalan 6 bağımsız bölümde muhtelif oranlarda hisse sahibidir.) (31 Aralık 2021 itibarıyla 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.)

Stok değer düşüklüğü karşılığının hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	(9.226.471)	(36.829.198)
Dönem içinde (ayrılan)/iptal edilen karşılıklar, net	-	27.602.727
Toplam	(9.226.471)	(9.226.471)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

8. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen avanslar	120.000	120.000
Gelecek aylara ait giderler	44.570	-
	164.570	120.000

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait giderler	81.525	-
Verilen avanslar	-	42.100.071
	81.525	42.100.071

Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ataköy projesi Nef 22 arsa payları	5.903.449	4.603.449
	5.903.449	4.603.449

9. Diğer varlık ve yükümlülükler

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gelir tahakkuku	3.805.525	-
KDV alacakları	2.796.694	-
Verilen iş avansları	119.181	140.000
Personele verilen avanslar	54.250	-
	6.775.650	140.000

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve borçlar	671.142	235.481
	671.142	235.481

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla elde tuttuğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değerleri aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Çamlıca Arsa (1)	160.502.564	141.802.564
Kaiserwall (4)	6.819.009	6.819.009
Sultan makamı konutları (2)	-	16.890.000
Gravesend (3)	-	16.303.988
	167.321.573	181.815.561

- (1) Çamlıca Arsası İstanbul Üsküdar ilçesinde yer almakta olup 11.020 m2 büyüklüğü sahip olup henüz projelendirilmemiştir. Arsanın 10.080,05 m2'si üzerinde intifa hakkı mevcuttur. Şirket, 2019 yılı Aralık ayında arsaların toplam 7.955,05 m2'si üzerindeki intifa haklarını Hasan Peker'den 100.000.000 TL bedel karşılığında satın almıştır. Son olarak SPK'nın 15.04.2021'de almış olduğu karar çerçevesinde arsaların 2.125 m2'si üzerindeki Hasan Peker lehine mevcut intifa hakları da 19.04.2021 tarihinde bedelsiz olarak Şirket lehine terkin edilmiş ve Şirket arsanın tam maliki olmuştur. SPK'nın 16 Nisan 2021 tarih ve E12233903-340.05.05-5167 sayılı yazısıyla, Şirket'in ve Hasan PEKER'in, SPK Karar Organı'nın 12.03.2020 tarih ve 16/358 sayılı kararının (A)/ii bendinde yer alan Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarının Çamlıca arsanın yeniden hesaplanan gerçeğe uygun değer düzeltmesinin etkilerini içerecek şekilde yeniden düzenlenmesini talebine ilişkin yükümlülüklerin Şirket portföyünde yer alan Çamlıca Arsası'nın 2.125m2'si üzerinde Hasan PEKER'in sahip olduğu intifa haklarının Şirket'e bedelsiz devredilerek yerine getirilmiş sayılmasına izin verilmesi talebi olumlu karşılanmıştır.
- (2) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Cari dönemde satışı gerçekleştirilmiş olup, şirket aktifinde yer almamaktadır.
- (3) İngiltere'nin Gravesend Kentinde, M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG adresinde, 3.500 m2 arsa içerisinde 4.752 m2 kullanım alanına sahip binadan oluşmaktadır. Cari dönemde satışı gerçekleştirilmiş olup, şirket aktifinde yer almamaktadır.
- (4) Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan taşınmaz 500.000 €'ya satın alınmıştır. Söz konusu tutar ilgili taşınmazın maliyetini ifade etmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet ve amortisman hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Maliyet		
Açılış bakiyesi	181.815.561	174.392.571
Girişler	54.675.178	22.344.608
Çıkışlar	(69.169.166)	(14.921.618)
Kapanış bakiyesi	167.321.573	181.815.561
Birikmiş amortisman		
Açılış bakiyesi	(3.328.090)	(2.686.706)
Girişler	(102.285)	(1.126.677)
Çıkışlar	3.017.067	485.293
Kapanış bakiyesi	(413.308)	(3.328.090)
Net defter değeri	166.908.265	178.487.471

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

11. Maddi duran varlıklar

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

	Demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla maliyet	95.519	10.000.000	10.095.519
Girişler	290.792	18.384	309.176
30 Eylül 2022 itibarıyla maliyet	386.311	10.018.384	10.404.695
1 Ocak 2022 itibarıyla birikmiş amortisman	33.951	986.667	1.020.618
Dönem amortismanı	63.402	2.596.970	2.660.372
30 Eylül 2022 itibarıyla birikmiş amortisman	97.353	3.583.637	3.680.990
30 Eylül 2022 itibarıyla net defter değeri	288.958	6.434.747	6.723.705
	Demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
1 Ocak 2021 itibarıyla maliyet	16.503	-	16.503
Girişler	79.016	10.000.000	10.079.016
31 Aralık 2021 itibarıyla maliyet	95.519	10.000.000	10.095.519
1 Ocak 2021 itibarıyla birikmiş amortisman	13.553	-	13.553
Dönem amortismanı	20.398	986.667	1.007.065
31 Aralık 2021 itibarıyla birikmiş amortisman	33.951	986.667	1.020.618
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	61.568	9.013.333	9.074.901

30 Eylül 2022- 30 Eylül 2021 dönemi içinde maddi duran varlıklara ilişkin aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır.

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

12. Karşılıklar, taahhütler, koşullu varlık ve yükümlülükler

Alınan teminat mektupları

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Konut/ofis satışları için müşterilerden alınan teminat senetleri (*) -Ataköy Proje üzerinden geliştirilen Nef 22 projesi	49.522.567	38.835.637
	49.522.567	38.835.637

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

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve İpotekler ("TRİ") aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	180.260.000	155.863.331
-TL	180.260.000	155.863.331
-ABD Doları	-	-
-Avro	-	-
-İngiliz Sterlini	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	180.260.000	155.863.331

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Bankalara verilen ipotekler ve nakit rehinler	180.260.000	155.863.331
	180.260.000	155.863.331

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İpotekler		
Bağımsız bölümler üzerindeki (konut ve ticari) ipotek (1)	150.260.000	132.160.000
Konut stokları üzerindeki ipotek (2)	30.000.000	23.600.000
Blokaj		
Teminat niteliğinde nakit blokaj (Dipnot 3)	-	171.941.276
	180.260.000	327.701.276

- (1) Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında Ataköy – Nef 22 Projesi 3 adet ve Sultan Makamı Projesi 1 adet bağımsız bölüm üzerinde QNB Finansbank'a ve Ataköy – Nef 22 Projesi 5 adet bağımsız bölüm üzerinde Türkiye Halk Bankası'na vermiş olduğu ipotektir.
- (2) Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında, Ataköy – Nef 22 projesi, 6 adet bağımsız bölümler üzerinde Türkiye İş Bankası'na vermiş olduğu ipotektir.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in taraf olduğu dava sayısı 8'dir. Şirket'in mali durumuna önemli derecede etki edebilecek mahiyette dava bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021 itibarıyla Şirket'in taraf olduğu dava sayısı 11'dir.)

13. Özkaynaklar

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

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Hisse (%)	Tutar - TL	Hisse (%)	Tutar - TL
Hasan Peker	25,97	173.958.175	25,97	173.958.175
Ayşegül Peker	13,03	87.306.791	13,03	87.306.791
Halka Açık	61,00	408.568.781	61,00	408.568.781
Nominal ödenmiş sermaye	100,00	669.833.747	100,00	669.833.747
Hisse adedi		669.833.747		669.833.747
Beher hisse değeri		1		1

28 Nisan 2017 tarihinde alınan olağanüstü genel kurul kararı ile Şirket sermayesini 30.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Şirket'in ortakları 13.000.000 TL tutarındaki sermaye artırımına Şirket'den olan alacaklarını kullanarak iştirak etmişlerdir. Sermaye artırımı 28 Nisan 2017 tarihinde ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiştir. Şirket 21 Aralık 2018 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile çıkarılmış sermayesini beheri 1 TL nominal değerde 43.100.000 adet pay karşılığı 43.100.000 TL tutarında artırarak 73.100.000 TL'ye çıkartmıştır. Artırılan sermayenin tamamı 2017 yıl karının dağıtılmayarak geçmiş yıl karlarına aktarılmış kısmından karşılanmış olup, hissedarlara sermaye payları nispetinde bedelsiz olarak dağıtılmıştır. Bununla birlikte, Şirket 7 Temmuz 2020 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile çıkarılmış sermayesini beheri 1 TL nominal değerde 179.900.000 adet pay karşılığı 179.900.000 TL tutarında artırarak 253.000.000 TL'ye çıkartmıştır. Artırılan sermayenin tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmış olup, hissedarlara sermaye payları nispetinde bedelsiz olarak dağıtılmıştır. Son olarak Şirket sermayesi, tamamı nakit karşılanmak üzere 416.833.756,99 TL artırılarak 669.833.746,99 TL'ye çıkarılmış ve söz konusu artış 11 Ağustos 2021 tarihinde tescil edilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

13. Özkaynaklar (devamı)

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

Şirket'in Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.850.000.000 TL'ye çıkarılmış olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 1.850.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 669.833.747 TL'dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, 43.166.666,68 TL'ye karşılık 42.166.666,68 adet A grubu nama yazılı pay ve 627.667.080,32 TL'ye karşılık 627.667.080,32 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır."

Hissedarlar	Grubu	Türü	Pay Adedi	30 Eylül 2022
Hasan Peker	A	Nama	28.083.000	28.083.000
Ayşegül Peker	A	Nama	14.083.666	14.083.666
Hasan Peker	B	Hamiline	145.875.175	145.875.175
Ayşegül Peker	B	Hamiline	73.223.125	73.223.125
Halka Açık	B	Hamiline	408.568.781	408.568.781
			669.833.747	669.833.747

Hissedarlar	Grubu	Türü	Pay Adedi	31 Aralık 2021
Hasan Peker	A	Nama	28.083.000	28.083.000
Ayşegül Peker	A	Nama	14.083.666	14.083.666
Hasan Peker	B	Hamiline	145.875.175	145.875.175
Ayşegül Peker	B	Hamiline	73.223.125	73.223.125
Halka Açık	B	Hamiline	408.568.781	408.568.781
			669.833.747	669.833.747

Şirket'in mevcut sermayesini temsil eden paylar A ve B grubu olarak ayrılmış olup, A grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı A grubu payların nominal tutarı 42.166.667 TL'dir. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun 5 kişiden oluşması durumunda 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması durumunda 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

13. Özkaynaklar (devamı)

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

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

14. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Yurtiçi satışlar (1)	45.539.954	8.597.124	15.154.773	10.278.149
Yurtdışı satışlar (2)	81.860.890	136.932	25.212.747	155.182
Diğer gelirler	-	-	515.700	171.900
	127.400.844	8.734.056	40.883.220	10.605.231

- (1) Yurtiçi satışlar İstanbul ili, Üsküdar ilçesinde yer alan Sultan Makamı Sitesi içerisinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkulün satışını ifade etmektedir.
- (2) Yurtdışı satışlar İngiltere'nin Gravesend şehrinde yer alan taşınmaza ilişkin olarak yatırım amaçlı gayrimenkulün satışını ifade etmektedir.

Satışların maliyetleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Yurtiçi satılan mal maliyeti	21.078.211	2.432.628	10.335.954	6.872.708
Yurtdışı satılan mal maliyeti	52.279.165	-	14.851.981	-
	73.357.376	2.432.628	25.187.935	6.872.708

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

15. Faaliyet giderleri

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Genel yönetim giderleri	22.307.737	8.689.207	13.907.175	6.182.341
	22.307.737	8.689.207	13.907.175	6.182.341

a) Genel yönetim giderleri

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Personel giderleri	9.433.281	4.107.854	3.199.062	1.253.303
Danışmanlık giderleri	2.860.529	484.676	2.279.218	1.923.814
Amortisman giderleri ve itfa paylar	2.762.656	1.785.289	1.619.074	799.207
Seyahat giderleri	1.217.114	273.652	115.317	115.317
Vergi, resim ve harçlar	1.213.773	90.050	701.135	421.674
Kira giderleri	1.095.460	359.150	1.535.549	473.919
Enerji giderleri	255.929	90.019	36.531	17.302
Sigorta giderleri	152.387	60.648	28.876	24.856
SPK kurul ücret giderleri	151.606	46.768	2.678.138	654.138
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	35.208	-	-	-
Diğer (*)	3.129.794	1.391.101	1.714.275	498.811
	22.307.737	8.689.207	13.907.175	6.182.341

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

16. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

1 Ocak – 30 Eylül 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Kur farkı gelirleri	232.019.086	85.340.019	70.163.677	7.368.502
Bağlı ortaklık satış karı	3.805.525	3.805.525	-	-
Adat faiz gelirleri	-	-	53.242	-
Diğer	1.298.584	1.296.164	1.565.983	1.080.070
	237.123.195	90.441.708	71.782.902	8.448.572

1 Ocak – 30 Eylül 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Kur farkı gideri	111.528.073	58.219.764	18.840.750	1.037.508
Komisyon giderleri	1.134.107	-	-	-
Şüpheli alacak karşılığı	179.319	261.041	109.864	-
Diğer	713.446	147.619	348.307	130.601
	113.554.945	58.628.424	19.298.552	1.168.109

17. Finansal gelirler ve giderler

Finansal gelirler	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Faiz gelirleri	300.573	17.384	6.127.119	5.979.525
Kur farkı gelirleri	-	-	5.837.890	4.974.691
	300.573	17.384	11.965.009	10.954.216

Finansal giderler	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Faiz giderleri	9.749.569	3.854.943	9.065.213	814.424
Banka komisyon giderleri	457.953	50.434	524.657	363.000
Kur farkı giderleri	-	-	1.412.986	527.413
Diğer	4.603	-	108.868	76.160
	10.212.125	3.905.377	11.111.724	1.780.997

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

18. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket'in dönem karı vergi yükümlülüğü detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Açılış	3.547.198	1.671.353
Çevrim farkı	423.668	1.127.879
Faaliyetlere ilişkin cari dönem kurumlar vergisi	152.425	747.966
Peşin ödenmiş vergiler	46.193	317.837
Dönem karı vergi yükümlülüğü	4.123.291	3.547.198
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	46.193	317.837

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla sona eren yıla ait hesap dönemlerine ilişkin vergi giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Vergi giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021
Kurumlar vergisi karşılığı (*)	(152.425)	(511.847)
Toplam	(152.425)	(511.847)

(*) 1 Ocak – 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ilişkin bakiye, Şirket'in Almanya'da bulunan Hagen binasının satışına istinaden ödemesi Almanya kanunlarına göre zorunlu olan vergi giderini içermektedir.

Kurumlar vergisi

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

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

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

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %23'tür. Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla oluşan 3.547.198 TL cari dönem vergi yükümlülüğü, Şirket'in Almanya'da bulunan Heinsberg binasının satışına istinaden ödemesi Almanya kanunlarına göre zorunlu olan vergi giderinden oluşmaktadır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla oluşan 4.123.291 TL cari dönem vergi yükümlülüğü söz konusu vergi giderinin 30 Eylül 2022 tarihli Avro para birimine göre değerlendirilmiş tutarını ve Şirket'in Almanya'da bulunan Hagen binasının satışına istinaden ödemesi Almanya kanunlarına göre zorunlu olan vergi giderini içermektedir.

Ertelenmiş vergi

Şirket, ilk kurulduğu anda Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabiydi ve bölünme öncesi gerçekleşen faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için finansal tablolarında gerekli karşılıklar ayrılmıştı. Ancak, Şirket'in 21 Eylül 2017 tarihinde SPK tarafından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) olarak onaylanması nedeniyle, bu tarihten itibaren tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

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, Türkiye'deki faaliyetleri nedeniyle oluşan geçici ve vergilendirilebilir farklar üzerinden herhangi bir ertelenmiş vergi varlık veya yükümlülüğü muhasebeleştirilmemiştir.

15 Nisan 2021 tarihli ve 7316 sayılı "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nda bazı değişiklikler yapılmıştır. Buna göre Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 13'üncü madde uyarınca %20 olan kurumlar vergisi oranı 2022 yılı kurum kazançları için %23 oranında uygulanacaktır. Ayrıca, kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere yıl içinde ara dönemlerde beyan edilen matrahlar üzerinden 2022 yılında %23 oranında geçici vergi ödenmektedir. Türkiye'de işletmelerin vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

19. Pay başına kazanç

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz– 30 Eylül 2021
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	145.240.004	25.499.322	54.613.898	14.004.514
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	669.833.747	669.833.747	669.833.747	669.833.747
1 TL nominal değerli hisse başına kazanç (Tam TL)	0,22	0,08	0,08	0,73

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

20. İlişkili taraf açıklamaları

İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
UK Imperial Investment Limited (*) (1)	463.620.526	404.715.554
	463.620.526	404.715.554

(*) Ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

(1) Şirket'in 25 Eylül 2017 tarihinde İngiltere ve Almanya'da faaliyet gösteren bağlı ortaklıklarını ilişkili taraflara ait olan UK Imperial Investment Limited'e satışına ilişkin doğan alacaktır. Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla orijinal para birimine göre alacağı 22.595.239 GBP'dir (31 Aralık 2021: 22.535.870 GBP).

İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
OXO Investment GmbH (1)	45.348.751	-
Peker GYO Global (1)	30.936.569	5.726.097
Peker GYO Spain (1)	28.349.995	-
	104.635.315	5.726.097

İlişkili taraflara diğer borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Nordstern (1)	15.548.418	18.352.875
Peker GMBH (2)	-	7.609.042
	15.548.418	25.961.917

(1) Bağlı ortaklık

(2) Şirket ortağının sahip olduğu şirket

Üst yönetime sağlanan faydalar

Şirket'in üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemi için, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	2.472.093	2.016.142
	2.472.093	2.016.142

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

21. Gerçeğe uygun değer açıklamaları

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

Finansal araçlar

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.

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

21. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Eylül 2022	İtfa edilmiş maliyet	Finansal riskten korunma muhasebesine göre muhasebeleştirilen türev araçlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	186.428.935	-	-	186.428.935	4
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	54.947.430	-	-	54.947.430	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	463.620.526	-	-	463.620.526	20
Diğer alacaklar	695.755	-	-	695.755	20
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	33.500.000	-	-	33.500.000	5
İlişkili taraflara ticari borçlar	11.842.333	-	-	11.842.333	6
İlişkili taraflara diğer borçlar	15.548.418	-	-	15.548.418	6
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	381.227	-	-	381.227	20
31 Aralık 2021					
	İtfa edilmiş maliyet	Finansal riskten korunma muhasebesine göre muhasebeleştirilen türev araçlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	230.739.111	-	-	230.739.111	4
Ticari alacaklar	2.912.186	-	-	2.912.186	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	404.715.554	-	-	404.715.554	20
Diğer alacaklar	315.145	-	-	315.145	
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5.726.097	-	-	5.726.097	20
Finansal yatırımlar	241.349.433	-	-	241.349.433	24
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	44.600.000	-	-	44.600.000	5
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	312.293	-	-	312.293	6
İlişkili olmayan taraftan ticari borçlar	13.814.338	-	-	13.814.338	6
İlişkili taraflara diğer borçlar	25.961.917	-	-	25.961.917	20

Şirket, finansal tablolarda gerçeğe uygun değer ile yansıtılan finansal araçların gerçeğe uygun değer 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

1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Risk yönetim politikaları

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

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmektedir. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmesi için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır.

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

30 Eylül 2022	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	33.500.000	35.893.876	19.821.876	16.072.000	-	-
Ticari borçlar	11.842.333	11.842.333	11.842.333	-	-	-
Diğer borçlar	15.929.645	15.929.645	-	15.929.645	-	-
	61.271.978	63.665.854	31.664.209	32.001.645	-	-

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Faiz oranı riski

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

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

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	17.309	183.474.026
Finansal borçlar	-	-
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	33.500.000	44.600.000

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

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaya 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

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

30 Eylül 2022	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalarda ki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	465.046.170	54.947.430	104.635.315	695.755	186.428.875
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	463.620.526	54.947.430	104.635.315	695.755	186.428.875
- 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	1.425.644	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

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

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

Döviz kuru riski

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

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

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	650.137.064	630.650.739
Yükümlülükler	(16.407.428)	(27.642.855)
Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net	633.729.636	603.007.884

Aşağıdaki tablolarda 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların orijinal para birimi cinsinden ve finansal tablolarda taşınan değerleri TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	10.173.072	45.701	55.184	186.516.538
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	22.525.971	463.620.526
Toplam varlıklar	10.173.072	45.701	22.581.155	650.137.064
Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	(902.362)	-	(460)	(16.407.428)
Toplam yükümlükler	(902.362)	-	(460)	(16.407.428)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	9.270.710	45.701	22.580.695	633.729.636
31 Aralık 2021	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	121.307	9.656.583	5.309.404	225.935.185
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	22.525.870	404.715.554
Toplam varlıklar	121.307	9.656.583	27.835.274	630.650.739
Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	(1.819.787)	-	(7.684)	(27.642.855)
Toplam yükümlükler	(1.819.787)	-	(7.684)	(27.642.855)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(1.698.480)	9.656.583	27.827.590	603.007.884

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Kur riskine duyarlılık

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

30 Eylül 2022	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/ (%10)	16.816.604
Avro	%10/ (%10)	84.632
İngiliz sterlini	%10/ (%10)	46.474.683
31 Aralık 2021	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/ (%10)	12.871.259
Avro	%10/ (%10)	(2.562.446)
İngiliz sterlini	%10/ (%10)	49.996.997

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Toplam finansal borçlar	33.500.000	44.600.000
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(186.428.935)	(230.739.111)
Net finansal borç	(152.928.935)	(186.139.111)
Toplam özkaynak	1.257.057.917	1.111.886.486
Net finansal borç/toplam özkaynak oranı	(%12)	(%17)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

23. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemleri		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	
A.	Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	17.309	229.929.523	
B.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a)	506.553.636	484.802.369	
C.	İştirakler	Md. 24/(b)	-	-	
	İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar	Md. 23/(f)	104.635.315	-	
	Diğer varlıklar		719.466.980	490.829.784	
D.	Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.330.673.240	1.205.561.676	
E.	Finansal borçlar	Md. 31	33.500.000	44.600.000	
F.	Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-	
G.	Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-	
H.	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	15.548.418	25.961.917	
İ.	Özkaynaklar	Md. 31	1.257.057.917	1.111.886.486	
	Diğer kaynaklar		24.566.905	23.113.273	
D.	Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.330.673.240	1.205.561.676	
Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	
A1.	Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-	
A2.	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı		17.309	229.929.523	
A3.	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-	
B1.	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	261.584.686	23.122.997	
B2.	Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	-	-	
C1.	Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-	
C2.	İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	-	-	
J.	Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-	
K.	Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-	-	
L.	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (**)	Md. 22/(1)	181.492.191	40.884.756	
Portföy Sınırlamaları		Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1.	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	<%10	0,00%	0,00%
2.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a), (b)	>% 51	38,07%	40,21%
3.	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 49	0,00%	19,07%
4.	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	19,66%	1,67%
5.	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	0,00%	0,00%
6.	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	0,00%	0,00%
7.	Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	3,90%	6,35%
8.	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	<% 10	0,00%	19,07%
9.	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(İ)	<% 10	13,64%	3,39%

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

24. Finansal Yatırımlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
OXO Investment GmbH (1)	78.396.380	78.396.380
Nordstern Düsseldorf GmbH (2)	85.748.186	72.380.480
Peker GYO Global GmbH (3)	46.074.750	46.074.750
Bluestone Investment GmbH (4)	44.497.823	44.497.823
Peker GYO Spain SL (5)	48.539	-
Toplam	254.765.678	241.349.433

- (1) Şirket, gayrimenkul yatırımlarını yurtdışında kurulu iştirakler vasıtasıyla planlama ve gerçekleştirme ve yurtdışındaki daha düşük maliyetli ve uzun vadeli finansman imkanlarından faydalanma imkanı sağlaması için Almanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak Grevenbroich / Almanya merkezli OXO Investment GmbH şirketini kurmuştur.
- (2) Şirket, Almanya'da kurulu olan Nordstern Düsseldorf GmbH şirketinin sermayesini temsil eden payların %89'unu ilişkili taraflarından Peker GmbH şirketinden 1 Aralık 2021 tarihinde satın almıştır. Kalan %11'ine ilişkin hisseler de 26 Ağustos 2022 tarihinde ilişkili taraflardan satın alınmış olup, şirket ilgili şirketin paylarının tamamına sahip konuma gelmiştir.
- (3) Şirket, gayrimenkul yatırımlarını yurtdışında kurulu iştirakler vasıtasıyla planlama ve gerçekleştirme ve yurtdışındaki daha düşük maliyetli ve uzun vadeli finansman imkanlarından faydalanma imkanı sağlaması için Almanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak Düsseldorf / Almanya merkezli Peker GYO Global GmbH şirketini kurmuştur.
- (4) Şirket, Almanya'da arsa edinmek üzere kurulmuş olan şirketin paylarının tamamını ilişkili taraf olan Peker Holding GmbH şirketinden 6 Ekim 2021 tarihinde satın almıştır.
- (5) Şirket, gayrimenkul yatırımlarını yurtdışında kurulu iştirakler vasıtasıyla planlama ve gerçekleştirme ve yurtdışındaki daha düşük maliyetli ve uzun vadeli finansman imkanlarından faydalanma imkanı sağlaması için İspanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak İspanya merkezli Peker GYO Spain SL şirketini kurmuştur.

25. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Grup'un "Sermaye Arttırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu"nda belirttiği sermaye arttırımından elde edilen fon ile yapılması planlanan yatırımlar arasında yer alan Almanya/Neuss Projesi'nden vazgeçmesi üzerine, Grup'un %100 oranında bağlı ortaklığı Oxo Investment GmbH'a sermaye ödemesi olarak ve bu şirketten de daha sonra Desa Construction GmbH'a avans ödemesi olarak gönderilmiş olan 5.500.000 Avro, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Grup'a tebliğini takip eden bir ay içinde Desa Construction GmbH'dan 14 Temmuz 2022 tarihinde tahsil edilmiştir. Grup Sermaye Piyasası Kurulu'na 5 Nisan 2022 tarihinde yaptığı yeni başvuru ile birlikte yukarıda bahsi geçen proje yerine üç yeni gayrimenkul yatırımının listeye eklenmesi ve sermaye artışından elde edilen fon ile yapılması öngörülen harcamaların güncellenmesini talep etmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Grup'a gönderdiği tebliğde, bu talebin yukarıda bahsi geçen avans tutarının Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. veya OXO Investment GmbH hesaplarına intikal ettiğini tevsik edici bilgi ve belgelerin iletilmesi ve Kurul'a yeni bir başvuru yapılması akabinde değerlendirmeye alınabileceği belirtilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, bu süre zarfında Grup'un sermaye arttırım hesabında biriken bakiyeyi yeni yatırımlarda veya başka herhangi bir harcamada kullanmaması gerektiği bilgisi Grup'a bildirilmiştir. Grup müteakip dönemde Sermaye Piyasası Kurulu'na yeni bir başvuruda bulunmuş ve talep edilen bilgi ve belgeleri iletmıştır. 16 Ağustos 2022 tarihli Sermaye Piyasası Kurulu tebliğinde belirtildiği üzere şirketin yukarıda belirtilen talepleri Kurul'ca olumlu karşılanmış olup Şirket'in fon kullanım raporunda belirttiği yatırımlar için yukarıda bahsi geçen fonu VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. maddesi kapsamında Fon Kullanım Raporu'nda belirtilen şekilde kullanılmasına onay verilmiştir.