

**Peker Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı Anonim Şirketi**
**1 Ocak - 31 Mart 2023 ara hesap dönemine
ait özet bireysel finansal tablolar**

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Bireysel finansal durum tablosu	1 – 2
Bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Bireysel özkaynak değişim tablosu	4
Bireysel nakit akış tablosu	5
Bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 – 36

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla

özet bireysel finansal durum tabloları

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Varlıklar		Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 31 Mart 2023	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2022
Varlıklar	Dipnot		
Dönen varlıklar		261.276.015	260.548.694
Nakit ve nakit benzerleri	4	6.183.339	38.265.816
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	24.806.808	26.700.241
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	641.982	672.514
Stoklar	8	58.461.072	65.065.271
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9-18	169.629.750	128.189.550
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9	237.298	448.751
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	864	63.962
Diğer dönen varlıklar	10	1.314.902	1.142.589
Duran varlıklar		1.572.025.605	1.519.717.382
Finansal yatırımlar	11	352.655.377	352.655.377
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-18	546.736.651	514.880.218
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7-18	79.040.490	72.530.287
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	581.368.270	566.653.153
Maddi duran varlıklar	13	12.224.288	12.997.818
Toplam varlıklar		1.833.301.620	1.780.266.076

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla

özet bireysel finansal durum tabloları

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kaynaklar	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem 31 Mart 2023	Önceki dönem 31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		79.013.269	54.877.433
Kısa vadeli borçlanmalar	5	54.868.677	34.500.000
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	3.637.666	2.991.026
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara ticari borçlar	6-18	-	18.978
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	15.345.488	16.362.528
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	9	-	35.000
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.080.849	459.312
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	7-18	3.480.341	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	583.373	494.015
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	16.875	16.574
Uzun vadeli yükümlülükler		3.256.802	4.568.729
Uzun vadeli borçlanmalar	5	2.040.973	3.336.316
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.215.829	1.232.413
Özkaynaklar		1.751.031.549	1.720.819.914
Ödenmiş sermaye	15	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			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(587.411)	(225.297)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	40.693.320	29.292.034
Geçmiş yıllar karları		1.010.513.422	624.977.589
Net dönem karı		30.573.749	396.937.119
Toplam kaynaklar		1.833.301.620	1.780.266.076

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak- 31 Mart 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Ocak- 31 Mart 2022
	Dipnot		
Hasılat	19	280.584	34.229.058
Satışların maliyeti (-)	19	-	(32.289.193)
Brüt kar		280.584	1.939.865
Genel yönetim giderleri (-)	20	(11.419.090)	(6.483.455)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	44.569.920	43.086.710
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(140.906)	(1.616.531)
Esas faaliyet karı		33.290.508	36.926.589
Finansman gelirleri	22	192.981	19.498.524
Finansman giderleri (-)	22	(2.909.740)	(2.899.816)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		30.573.749	53.525.297
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/ (gideri)		-	21.423
Dönemin vergi geliri/ (gideri)	17	-	21.423
Dönem karı		30.573.749	53.546.720
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(362.114)	79.924
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları		(362.114)	79.924
Diğer kapsamlı (gider)/ gelir		(362.114)	79.924
Toplam kapsamlı gelir		30.211.635	53.626.644

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel özkaynak değişim tabloları**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerleme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	4.722	132.870	9.963.926	240.970.244	403.335.453	1.324.240.962
Transferler	-	-	-	-	403.335.453	(403.335.453)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	79.924	-	-	53.546.720	53.626.644
31 Mart 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	4.722	212.794	9.963.926	1.010.513.420	53.546.720	1.377.867.606

	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerleme kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	4.722	(225.297)	29.292.034	624.977.589	396.937.119	1.720.819.914
Transferler	-	-	-	11.401.286	385.535.833	(396.937.119)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(362.114)	-	-	30.573.749	30.211.635
31 Mart 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	4.722	(587.411)	40.693.320	1.010.513.422	30.573.749	1.751.031.549

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel nakit akış tabloları**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmemiş Önceki dönem
		1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	Dipnot	(48.937.981)	(28.779.643)
Dönem karı		30.573.749	53.546.720
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(4.396.560)	(872.220)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	809.547	641.133
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		74.232	88.315
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		2.125	154.551
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	22	(17.286)	(266.357)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	2.845.739	2.879.208
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler	12-17	(515.117)	(4.347.647)
Gerçeğe uygun değer farkları ile ilgili düzeltmeler	12	(7.595.800)	-
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	17	-	(21.423)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(74.797.445)	(81.727.548)
Ticari alacaklar		(30.037.232)	(27.907.287)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar		(6.479.671)	(4.238.312)
Stoklar		-	(1.174.625)
Peşin ödenmiş giderler		(41.228.747)	(39.577.988)
Ticari borçlar		(1.036.018)	47.613
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		621.537	166.885
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlar		3.569.698	(7.952.410)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		(35.000)	(200.000)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklar		(172.313)	(675.045)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülükler		301	(216.379)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(317.725)	273.405
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(380.823)	-
Vergi iadeleri (ödemeleri)	17	63.098	273.405
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(36.017)	18.937.041
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	(36.017)	(109.294)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri	12	-	31.610.000
Devam eden yatırım amaçlı gayrimenkullerin proje harcamalarından kaynaklanan nakit çıkışları	12	-	(12.563.665)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		16.891.521	(2.142.851)
Kredilerden elde edilen nakit	5	20.000.000	16.500.000
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(691.268)	(16.030.000)
Ödenen faiz ve komisyon		(2.434.497)	(2.879.208)
Alınan faiz		17.286	266.357
Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim		(32.082.477)	(11.985.453)
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	38.265.816	230.739.111
E. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		6.183.339	218.753.658

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in organizasyon ve faaliyet konusu

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi %36,32 halka arz oranı ile 21 Şubat 2018 tarihinde halka açılmıştır ve hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmeye başlamıştır. 31 Mart 2023 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 ve tesislerin kiralanması, satılması ve bu gibi işlerdir.

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 24 kişidir (31 Aralık 2022:24).

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermaye, ortaklık yapısı ve hisse adedi detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023			31 Aralık 2022		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar
Hasan Peker	173.958.175	25,97	173.958.175	173.958.175	25,97	173.958.175
Ayşegül Peker	87.306.792	13,03	87.306.792	87.306.792	13,03	87.306.792
Halka açık	408.568.780	61,00	408.568.780	408.568.780	61,00	408.568.780

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

Şirket'in özet bireysel finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Ara dönem özet bireysel finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir. Bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerinden gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde varlıklar için transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Şirket, 31 Mart 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet bireysel finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet bireysel finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ("TFRS") uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu özet bireysel finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 31 Mart 2023 tarihli özet bireysel finansal tablolar hazırlanırken TMS 29 doğrultusunda enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları, işletme faaliyetlerinin öngörülebilir gelecekte devam edeceği varsayımı ile işletmenin sürekliliği prensibiyle hazırlanmıştır.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Mayıs 2023 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet bulunmamakla birlikte; Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar, yayımlandıktan sonra finansal tabloları düzeltme yetkisine sahiptir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/ TFRS ve TMS/ 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) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 1	Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler
TMS 12	Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik

ii) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

TMS 1	Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik
TFRS 16	Satış ve geri kiralama işlemleri

Genel anlamda söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in bireysel finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem bireysel finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket, sunulan dönemlere ilişkin bireysel finansal tablolarda aşağıdaki sınıflamaları yapmıştır:

Varlıklar	Not	31 Aralık 2022	31 Aralık 2022	31 Aralık 2022
		Önceden raporlanan	Sınıflama etkisi	Yeniden sınıflanan
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	A	26.394.747	305.494	26.700.241
İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	B	-	128.189.550	128.189.550
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		128.249.550	(127.800.799)	448.751
Diğer dönen varlıklar	A	1.448.083	(305.494)	1.142.589
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	B	260.694	(260.694)	-
Kaynaklar				
Kısa vadeli borçlanmalar	C	40.827.342	(6.327.342)	34.500.000
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	C	-	2.991.026	2.991.026
İlişkili taraflara ticari borçlar		-	18.978	18.978
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		16.298.309	64.219	16.362.528
İlişkili taraflara diğer borçlar		25.140	(25.140)	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		424.015	70.000	494.015
Uzun vadeli borçlanmalar	C	-	3.336.316	3.336.316

- A- Şirket, geçmiş dönemde "Diğer dönen varlıklar" altında sunulan 305.494 TL tutarındaki gelir tahakkuklarını cari dönemde "İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar" altında sunmuştur.
- B- Şirket, cari dönemde gelecek aylara ait giderlerinin vade değerlendirmelerini gözden geçirerek 260.694 TL tutarında peşin ödenmiş gideri kısa vadeye sınıflamıştır.
- C- Şirket, cari dönemde finansal borçların vade değerlendirmelerini gözden geçirerek finansal tabloda uzun ve kısa vade sınıflamalarını gerçekleştirmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Bireysel finansal durum tablosunda daha önce maliyet değeri üzerinden izlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ile izlenmesine karar verilmiştir.

Söz konusu değişikliğin etkileri TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar" standardı uyarınca geriye dönük olarak düzeltilmiştir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak 2021 tarihli bireysel finansal tablolar yeniden düzenlenmiştir. Yeniden düzenlemenin 31 Mart 2022 tarihli bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkileri aşağıda özetlenmiştir.

	1 Ocak- 31 Mart 2022		1 Ocak- 31 Mart 2022
	Önceden raporlanan Cari dönem	Yeniden düzenleme etkisi	Yeniden düzenlenen Önceki dönem
Hasılat	34.229.058	-	34.229.058
Satışların maliyeti (-)	(16.020.944)	(16.268.249)	(32.289.193)
Brüt kar	18.208.114		1.939.865
Genel yönetim giderleri (-)	(6.720.729)	237.274	(6.483.455)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	86.297.959	(43.211.249)	43.086.710
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(30.246.332)	28.629.801	(1.616.531)
Esas faaliyet karı	67.539.012		36.926.589
Finansman gelirleri	266.137	19.232.387	19.498.524
Finansman giderleri (-)	(2.899.816)	-	(2.899.816)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	64.905.333		53.525.297
Dönemin vergi geliri/ (gideri)	21.423	-	21.423
Dönem karı	64.926.756		53.546.720
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	79.924		79.924
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	79.924	-	79.924
Diğer kapsamlı gelir	79.924		79.924
Toplam kapsamlı gelir	65.006.680		53.626.644

Şirket, cari dönemde yeniden düzenlemeye ek olarak geçmiş dönemde "Esas faaliyetlerden diğer gelirler" altında sunulan "Nakit ve nakit benzerleri" kaleminin değerlemesinden kaynaklanan kur farklarını "Finansman gelirleri" altında sunmuştur.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

31 Mart 2023 tarihinde sona eren ara döneme ait özet bireysel finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet bireysel finansal tablolar hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2022 tarihli bireysel finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem bireysel finansal tablolar, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile değerlendirilmelidir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 2022: Bulunmamaktadır).

4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kasa:		
Türk lirası	4.166	2.913
Bankalar:		
Vadeli mevduatlar	10.043	3.600.000
Vadesiz mevduatlar	6.169.130	34.662.903
Toplam	6.183.339	38.265.816

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	Vade	Faiz oranı	31 Mart 2023
Türk lirası	Nisan '23	5%	10.043
Toplam			10.043

	Vade	Faiz oranı	31 Aralık 2022
Türk lirası	Ocak '23	5%	3.600.000
Toplam			3.600.000

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatların para birimi cinsinden detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Türk lirası	5.245.276	16.260.183
Amerikan doları	350.704	4.258.388
Avro	202.201	13.052.251
İngiliz sterlini	370.949	1.092.081
Toplam	6.169.130	34.662.903

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in banka hesapları üzerinde herhangi bir bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. Finansal borçlar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli banka kredileri	54.868.677	34.500.000
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	3.637.666	2.991.026
Kısa vadeli borçlanmalar	58.506.343	37.491.026
Uzun vadeli banka kredileri	2.040.973	3.336.316
Uzun vadeli borçlanmalar	2.040.973	3.336.316
Toplam	60.547.316	40.827.342

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in banka kredilerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Orijinal tutar	Faiz türü	Etkin faiz oranı (%)
Türk lirası	34.500.000	Değişken	17,80
Türk lirası	20.368.677	Sabit	16,80
Türk lirası	5.678.639	Sabit	20,68

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in banka kredilerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Orijinal tutar	Faiz türü	Etkin faiz oranı (%)
Türk lirası	34.500.000	Değişken	17,80
Türk lirası	6.327.342	Sabit	20,68

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in banka kredilerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	40.827.342	44.600.000
Kredi kullanımı	20.000.000	16.500.000
Kredi ödemeleri (-)	(691.268)	(16.030.000)
Tahakkuk eden faiz	411.242	-
31 Mart	60.547.316	45.070.000

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	24.501.315	26.394.748
Gelir tahakkukları	305.493	305.493
Toplam	24.806.808	26.700.241

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18)	546.736.651	514.880.218
Toplam	546.736.651	514.880.218

c) Kısa vadeli ticari borçlar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	15.345.488	16.362.528
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 18)	-	18.978
Toplam	15.345.488	16.381.506

(*) 31 Mart 20223 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ticari borçlar ağırlıklı olarak, Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş.'ye Ataköy projesi kapsamında "Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi" sözleşmesi ek protokolüne istinaden satın alınan ticari alanlara ilişkin borçlardan oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Vergi dairesinden alacaklar	641.982	672.514
Toplam	641.982	672.514

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	529	529
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 18)	79.040.490	72.530.287
Toplam	79.041.019	72.530.816

c) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	583.373	494.015
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	3.480.341	-
Toplam	4.063.714	494.015

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. Stoklar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (*)	36.315.628	42.919.828
Ataköy projesi arsa payları (**)	11.266.309	11.266.309
Sultan Makamı Konutları (***)	10.879.134	10.879.135
Toplam	58.461.071	65.065.272

(*) 28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Şirket tarafından Ataköy projesinde yer alan 23 adet ticari alan 74.898.337 Türk lirası bedelle satın alınmıştır. Satın alınan ticari alanların 15 adeti iade edilmiş olup, şirket ile Nef arasındaki mal paylaşımı çerçevesinde 45 adet bağımsız bölüm (16 adet ticari alan ve 29 adet konut) alınmıştır. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 1 adet konut ve 11 adet ticari alan stoku bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 1 adet konut ve 12 adet ticari alan).

(**) Şirket'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket arasında akdedilen sözleşme ile "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi" yapılmaktadır. Satış hasılatı, arsa sahibi Peker GYO ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1.438 adet konut ve 125 adet işyeri bulunmaktadır. Nef tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. Ayrıca, cari dönemde Şirket ile Nef arasında yapılan bağımsız bölüm paylaşımına konu bağımsız bölümlere ait arsa payları da (toplam 76 adet) Nef'e fatura edilmiştir. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan 5 adet ticari alana ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır (31 Aralık 2022: 5 adet ticari alan).

(***) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Konutları" içinde yer alan 3 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu 3 bağımsız bölümün 1'inde tek malik olup, kalan 2 bağımsız bölümde muhtelif oranlarda hisse sahibidir (31 Aralık 2022 itibarıyla 3 bağımsız bölüm).

9. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18)	169.629.750	128.189.550
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	60.000	188.057
Gelecek aylara ait giderler	177.298	260.694
Toplam	169.867.048	128.638.301

b) Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	-	35.000
Toplam	-	35.000

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	1.060.652	864.292
Personel ve iş avansları	254.250	278.297
Toplam	1.314.902	1.142.589

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	16.875	16.574
Toplam	16.875	16.574

11. Finansal yatırımlar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
OXO Investment GMBH	117.673.580	117.673.580
Peker GYO Global GMBH	104.687.250	104.687.250
Nordstern Dusseldorf GMBH	85.748.186	85.748.186
Blue Stone Investment GMBH	44.497.823	44.497.823
Peker GYO Spain SL	48.538	48.538
Toplam	352.655.377	352.655.377

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.

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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. Finansal yatırımlar (devamı)

Şirket, Almanya'da kurulu olan Nordstern Dusseldorf GMBH şirketinin sermayesini temsil eden payların %89'unu ilişkili taraflarından Peker GMBH şirketinden 1 Aralık 2021 tarihinde satın almıştır. Söz konusu payların kalan %11'ine ilişkin hisseler de 26 Ağustos 2022 tarihinde ilişkili taraflardan satın alınmış olup, Şirket ilgili şirketin paylarının tamamına sahip konuma gelmiştir.

Şirket, Almanya'da arsa edinmek üzere kurulmuş olan Blue Stone Investment GMBH'nin paylarının tamamını ilişkili taraf olan Peker Holding GMBH şirketinden 6 Ekim 2021 tarihinde satın almıştır.

Şirket, gayrimenkul yatırımlarını yurtdışında kurulu iştirakler vasıtasıyla planlama ve gerçekleştirme ve yurtdışındaki daha düşük maliyetli ve uzun vadeli finansman imkanlarından faydalanma imkanı sağlaması için İspanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak İspanya merkezli Peker GYO Spain SL şirketini kurmuştur.

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Çamlıca Arsa (*)	541.870.000	541.870.000
Nef 22 (**)	27.700.000	13.500.000
Kaiserwall (***)	11.798.270	11.283.153
Toplam	581.368.270	566.653.153

(*) Çamlıca Arsası, İstanbul Üsküdar ilçesinde yer almakta olup 11.020 m² büyüklüğe sahip ve henüz projelendirilmemiştir.

(**) Daha önce Nef 22 bağımsız bölüm stoklarında bulunan 2 konutun kiraya verilmesi sebebiyle, ilgili konutlar sırasıyla, 31 Aralık 2022 ve 31 Mart 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılmıştır.

(***) Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m² kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan taşınmaz 500.000 avroya satın alınmıştır. Söz konusu gayrimenkulden kira geliri elde edilmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	566.653.153	390.841.946
İlaveler	-	35.963.738
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı	-	-
Stoklardan transfer olan (*)	6.604.200	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	-	(31.610.000)
Yabancı para çevrim farkı	515.117	4.570.075
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	7.595.800	-
31 Mart	581.368.270	399.765.759

(*) Daha önce Nef 22 bağımsız bölüm stoklarında bulunan konutun kiraya verilmesi ile ilgili bölüm yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır. Gerçeğe uygun değer farkı 31 Mart 2023 tarihli gelir tablosuna yansıtılmıştır.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri ve kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2023				
Gayrimenkulün adı	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Çamlıca Arsa	30.12.2022	541.870.000	TL	541.870.000
Nef 22	31.12.2022	27.700.000	TL	27.700.000
Kaiserwall	31.12.2022	566.000	EUR	11.798.270

Gayrimenkulün adı	Kullanılan değerleme yöntemi	Esas alınan değerleme yöntemi
Çamlıca Arsa	Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Nef 22	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kaiserwall	Maliyet analizi, gelir indirgeme	Gelir indirgeme

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri ve kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022				
Gayrimenkulün adı	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Çamlıca Arsa	30.12.2022	541.870.000	TL	541.870.000
Nef 22	31.12.2022	13.500.000	TL	13.500.000
Kaiserwall	31.12.2022	566.000	EUR	11.283.153

Gayrimenkulün adı	Kullanılan değerleme yöntemi	Esas alınan değerleme yöntemi
Çamlıca Arsa	Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Nef 22	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kaiserwall	Maliyet analizi, gelir indirgeme	Gelir indirgeme

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Mart 2023	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Çamlıca Arsa	541.870.000	-	541.870.000	-
Nef 22	27.700.000	-	27.700.000	-
Kaiserwall	11.798.270	-	-	11.798.270
Toplam	581.368.270	-	569.570.000	11.798.270

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2022	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Çamlıca Arsa	541.870.000	-	541.870.000	-
Nef 22	13.500.000	-	13.500.000	-
Kaiserwall	11.283.153	-	-	11.283.153
Toplam	566.653.153	-	555.370.000	11.283.153

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. Maddi duran varlıklar

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in maddi duran varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	31 Mart 2023
Maliyet:			
Taşıtlar	17.254.053	-	17.254.053
Demirbaşlar	389.894	36.017	425.911
Toplam	17.643.947	36.017	17.679.964
Birikmiş amortisman:			
Taşıtlar	4.555.320	762.593	5.317.913
Demirbaşlar	90.809	46.954	137.763
Toplam	4.646.129	809.547	5.455.676
Defter değeri	12.997.818		12.224.288

	1 Ocak 2022	İlaveler	31 Mart 2022
Maliyet:			
Taşıtlar	10.000.000	18.384	10.018.384
Demirbaşlar	95.519	90.910	186.429
Toplam	10.095.519	109.294	10.204.813
Birikmiş amortisman:			
Taşıtlar	986.667	626.575	1.613.242
Demirbaşlar	33.951	14.558	48.509
Toplam	1.020.618	641.133	1.661.751
Defter değeri	9.074.901		8.543.062

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla taşıtlar üzerinde 4.849.398 Türk lirası tutarında rehin bulunmaktadır (Not 14).

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık bulunmamaktadır.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

a) Karşılıklar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in taraf olduğu 8 dava, Şirket için önemli bir nakit çıkışı riski taşımamaktadır.

b) Koşullu varlıklar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in koşullu varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Teminat senetleri (*)		
- Türk lirası	7.694.345	7.694.345
- Amerikan doları	37.039.052	36.159.352
Toplam	44.733.397	43.853.697

(*) 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla teminat senetleri, Nef 22 Projesi kapsamında yapılan satış sözleşmeleri çerçevesinde henüz teslim edilmemiş konut ve işyerlerine istinaden müşterilerden temin edilen senetlerden oluşmaktadır.

c) Koşullu yükümlülükler

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin ("TRİK") detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı (*)	82.009.398	82.009.398
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplamı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	82.009.398	82.009.398

(*) 1 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in verilen TRİK'lerinin 77.160.000 Türk lirası tutarındaki kısmı bağımsız bölümler üzerindeki ipoteklerden oluşurken, 4.849.398 Türk lirası tutarındaki kısmı araçlar üzerindeki rehinden oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. Özkaynaklar (devamı)

a) Sermaye

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye detayları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Yüzde	Tutar	Yüzde	Tutar
Hasan Peker	25,97	173.958.175	25,97	173.958.175
Ayşegül Peker	13,03	87.306.792	13,03	87.306.792
Halka açık	61,00	408.568.780	61,00	408.568.780
Toplam	100	669.833.747	100	669.833.747

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermayesi beheri 1 Türk lirası olan 669.833.747 adet hisseden oluşmaktadır.

Hissedarlar	31 Mart 2023		31 Aralık 2022		Grubu	Türü
	Pay adedi	Pay tutarı	Pay adedi	Pay tutarı		
Hasan Peker	28.083.000	28.083.000	28.083.000	28.083.000	A	Nama
Ayşegül Peker	14.083.667	14.083.667	14.083.667	14.083.667	A	Nama
Hasan Peker	145.875.175	145.875.175	145.875.175	145.875.175	B	Hamiline
Ayşegül Peker	73.223.125	73.223.125	73.223.125	73.223.125	B	Hamiline
Halka açık kısım	408.568.780	408.568.780	408.568.780	408.568.780	B	Hamiline
Toplam	669.833.747	669.833.747	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 payların nominal tutarı 42.166.667 Türk lirasıdır. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. 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 seçilmektedir.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. Özkaynaklar (devamı)

b) Yasal yedekler

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

Yasal yedekler, 6102 Sayılı Yeni TTK'nin 519. maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin yüzde 20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının yüzde 5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, kar dağıtımı yapıldığı durumlarda Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının yüzde 10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin yüzde 50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar. Birinci tertip yasal yedek akçe ile birinci kar payı ayrıldıktan sonra kalan tutarın olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına veya dağıtılmasına karar vermeye Şirket kar dağıtım politikasını da dikkate alarak Genel Kurul yetkilidir. İkinci tertip yasal yedek akçe, TTK'nin 519. maddesinin 2. fıkrasının 3. bendi gereğince; dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış/ ödenmiş sermayenin yüzde 5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın yüzde 10'u kadar ayrılır. Karın sermayeye ilavesi yoluyla bedelsiz pay dağıtılmasına karar verilmesi halinde ikinci tertip yasal yedek akçe ayrılmaz.

Finansal tablolarda 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yasal yedeklerin toplam tutarı 40.693.320 Türk lirasıdır (31 Aralık 2022: 29.292.034 Türk lirası).

16. Pay başına kazanç

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

	31 Mart 2023	31 Mart 2022
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	30.573.749	53.546.720
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	669.833.747	669.833.747
Pay başına kazanç	,05	,08

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. Vergi

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in vergi varlık ve yükümlülüklerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	-	(3.547.198)
Çevrim farkı	-	(222.428)
Faaliyetlere ilişkin cari dönem kurumlar vergisi	-	21.423
Peşin ödenmiş vergiler	864	44.388
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	(3.748.203)
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	864	44.388

Kurumlar vergisi

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %20'dir. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır.

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.

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla oluşan 3.547.198 TL cari dönem vergi yükümlülüğü, Şirket'in Almanya'da bulunan Hagen binasının satışına istinaden ödemesi Almanya kanunlarına göre zorunlu olan vergi giderinden oluşmaktadır. 2022 yılı içerisinde ilgili vergi ödemesi yapılmıştır.

Ertelenmiş vergi

Şirket, ilk kurulduğu anda Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabiydi ve bölünme öncesi gerçekleşen faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için finansal tablolarında gerekli karşılıklar ayrılmıştı. Ancak, Şirket'in 21 Eylül 2017 tarihinde SPK tarafından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) olarak onaylanması nedeniyle, bu tarihten itibaren tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Bu sebeple 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla mali tablolarda kurumlar vergisine ve ertelenmiş vergiye ilişkin herhangi bir tahakkuk kaydedilmemiştir.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. İlişkili taraflar

a) Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
UK Imperial Investment Ltd.	546.736.651	514.880.218
Toplam	546.736.651	514.880.218

Şirket'in 25 Eylül 2017 tarihinde İngiltere ve Almanya'da faaliyet gösteren bağlı ortaklıklarının UK Imperial Investment Limited'a satışına ilişkin doğan alacaktır.

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Peker GYO Global GMBH	36.050.016	10.773.464
OXO Investment GMBH	20.970.670	20.055.083
Nordstern Dusseldorf GMBH	20.714.250	19.610.510
Blue Stone Investment GMBH	1.305.554	500.994
Peker GYO Spain SL	-	21.590.236
Toplam	79.040.490	72.530.287

c) Kısa vadeli ticari borçlar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Peker Management GMBH	-	18.978
Toplam	-	18.978

d) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Peker GYO Spain SL	3.480.341	-
Toplam	3.480.341	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. İlişkili taraflar (devamı)

e) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Marbella Life Style Investments SL	169.629.750	128.189.550
Toplam	169.629.750	128.189.550

Şirket, İspanya Malaga'da 7.100 m² arsa üzerinde mevcut 16 odalı toplam 1.992 m² inşaat alanına sahip bir adet villa bulunan gayrimenkulün 8.900.000 avroya alınması ile ilgili ilişkili tarafı Marbella Life Style Investments SL ile gayrimenkul alım sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu anlaşmaya istinaden mevcut villa haricinde kalan arsa alanına 4 adet ilave villa yapımına ilişkin izinler alındıktan sonra tapu devri gerçekleşecektir.İlgili anlaşma kapsamında satıcı tarafa 8.500.000 avro avans ödemesi gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2022: 6.500.000 avro).

f) Üst yönetime sağlanan faydalar

Şirket'in üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Üst yönetime sağlanan faydalar	3.463.306	704.707
Toplam	3.463.306	704.707

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. Hasılat ve satışların maliyeti

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in hasılat ve satışlarının maliyetlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Yurtiçi satışlar (*)	-	34.072.881
Diğer satışlar (**)	280.584	156.177
Hasılat	280.584	34.229.058
Satılan ticari mallar maliyeti (-)	-	32.289.193
Satışların maliyeti (-)	-	32.289.193
Brüt kar	280.584	1.939.865

(*) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar Sultan Makamı Konutları'nda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışlarından oluşmaktadır.

(**) 31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde diğer satışlar, kira gelirlerinden oluşmaktadır.

20. Genel yönetim giderleri

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Personel giderleri	4.497.747	2.341.135
Bağış ve yardımlar (*)	2.013.500	22.050
Seyahat ve konaklama giderleri	1.442.570	153.082
Amortisman giderleri ve itfa payları	809.547	641.133
Kira giderleri	659.016	335.292
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	572.686	191.230
Danışmanlık giderleri	354.286	2.050.778
Aidat giderleri	173.005	64.624
Ulaşım giderleri	146.054	117.070
Sigorta giderleri	135.500	72.687
Vergi, resim ve harç giderleri	102.862	56.748
Diğer	512.317	437.626
Toplam	11.419.090	6.483.455

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde bağış ve yardımlar ağırlıklı olarak 6 Şubat 2023 tarihinde yaşanan Kahramanmaraş merkezli deprem kapsamında yapılan bağış ve yardımlardan oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelir

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gelirleri	30.178.316	38.516.635
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	8.110.917	4.570.075
Adat faiz gelirleri	5.046.909	-
Diğer	1.233.778	-
Toplam	44.569.920	43.086.710

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in esas faaliyetlerden diğer giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Komisyon giderleri	26.000	1.134.107
Vergi, resim ve harç giderleri	39.307	30.203
Diğer	75.599	452.221
Toplam	140.906	1.616.531

22. Finansman faaliyetlerinden gelir ve giderler

a) Finansman faaliyetlerinden gelirler

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Kambiyo karları	175.695	19.232.167
Vadeli mevduat faiz gelirleri	17.286	266.357
Toplam	192.981	19.498.524

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

22. Finansman faaliyetlerinden gelir ve giderler (devamı)

b) Finansman faaliyetlerinden giderler

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Kredi faiz giderleri	2.813.952	2.534.627
Havale, EFT ve komisyon giderleri	31.787	344.581
Diğer	64.001	20.608
Toplam	2.909.740	2.899.816

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Şirket'in temel finansal araçları banka kredileri, nakit ve kısa vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Şirket'in işletme faaliyetlerini finanse etmektir. Şirket'in doğrudan işletme faaliyetlerinden kaynaklanan ticari alacaklar ve ticari borçlar gibi diğer finansal araçları da mevcuttur.

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, borç-özkaynak dengesini, finansal riskleri en aza indirgeyecek biçimde sağlamaya özen göstermektedir.

Şirket, düzenli olarak yapılan uzun vadeli projeksiyonlar ile geleceğe yönelik özsermaye tutarları, borç-özsermaye oranları ve benzer oranları düzenli olarak tahmin etmekte ve özkaynakların güçlendirilmesine yönelik gerekli önlemleri almaktadır.

Şirket'in sermaye yapısı Not 5'te açıklanan kredileri de içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve Not 15'te açıklanan sermaye, yedekler ve geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Raporlama dönemi itibarıyla net (alacak) borç/ toplam özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Finansal borçlar	60.547.316	40.827.342
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(6.183.339)	(38.265.816)
Net finansal borç	54.363.977	2.561.526
Özkaynak toplamı	1.751.031.549	1.720.819.914
Net finansal borç/ özkaynak oranı	3,10%	0,15%

b) Finansal risk faktörleri

Şirket'in finansal araçlarının getirdiği ana riskler; faiz riski, likidite riski, yabancı para riski ve kredi riskidir. Şirket yönetimi ve yönetim kurulu, aşağıda belirtilen risklerin yönetilmesi hususundaki politikaları incelemekte ve kabul etmektedir. Şirket, ayrıca bütün finansal araçlarının pazar değeri riskini de göz önünde bulundurmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaması 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; banka teminatları (teminat mektubu vb), gayrimenkul ipoteki ve teminat çek veya senetleridir.

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.

Cari dönem	Alacaklar		Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	
31 Mart 2023			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	571.543.459	79.683.001	6.179.173
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	24.806.808	79.683.001	6.179.173
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	546.736.651	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	548.236.527	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	(1.499.876)	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

Önceki dönem	Alacaklar		Bankalardaki mevduat
31 Aralık 2022	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	541.580.459	73.203.330	38.262.903
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	26.700.241	73.203.330	38.262.903
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	514.880.218	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	516.305.862	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	(1.425.644)	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

(*) Tutarın 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.2) Likidite riski

Likidite riski Şirket'in fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Türev olmayan finansal yükümlülükler ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

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.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vade analizi aşağıdaki gibidir:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
31 Mart 2023					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri (*)	60.547.316	63.326.001	4.165.938	56.475.556	2.684.507
Ticari borçlar	15.345.488	15.345.488	1.089.290	14.256.198	-
Diğer borçlar	4.063.714	4.063.714	583.373	3.480.341	-
Toplam yükümlülük	79.956.518	82.735.203	5.838.601	74.212.095	2.684.507

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
31 Aralık 2022					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri (*)	40.827.342	42.217.959	1.006.690	37.520.071	3.691.198
Ticari borçlar	16.381.506	16.381.506	2.125.308	14.256.198	-
Diğer borçlar	494.015	494.015	494.015	-	-
Toplam yükümlülük	57.702.863	59.093.480	3.626.013	51.776.269	3.691.198

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla banka kredileri finansal tablolarda iskonto edilmiş tutarı ile sunulurken, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla anapara tutarları ile indirgenmiş tutarları arasındaki farkın önemsiz olarak değerlendirilmesi sebebiyle iskonto edilmeden sunulmuştur.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Faiz oranı riski

Şirket, faiz geliri elde ettiği varlık ve faiz ödediği 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.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Sabit faizli finansal varlıklar		
Vadeli mevduatlar (Not 4)	10.043	3.600.000
Sabit faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 5)	26.047.316	6.327.342
Değişken faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 5)	34.500.000	34.500.000

Şirket'in değişken faizli banka kredileri faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla değişken faizli banka kredilerinin faiz oranı %17,80'dir (Not 5).

b.4) Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

Döviz pozisyonu tablosu	Cari dönem			
	31 Mart 2023			
	TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	923.853	18.310	9.700	15.679
2. Ticari alacaklar	24.375.832	-	123	1.030.137
3. Diğer alacaklar	50.116	-	-	2.118
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	25.349.801	18.310	9.823	1.047.934
5. Ticari alacaklar	546.736.651	-	-	23.107.863
6. Diğer alacaklar	79.040.490	-	3.791.821	-
7. Duran varlıklar (5+6)	625.777.141	-	3.791.821	23.107.863
8. Toplam varlıklar (4+7)	651.126.942	18.310	3.801.644	24.155.797
9. Ticari borçlar	(338.751)	-	(19.890)	3.206
10. Diğer borçlar	(3.923.714)	-	(188.233)	-
11. Kısa vadeli yükümlülükler (9+10)	(4.262.465)	-	(208.123)	3.206
12. Toplam yükümlülükler (11)	(4.262.465)	-	(208.123)	3.206
13. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (8+12)	646.864.477	18.310	3.593.521	24.159.003

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**b) Finansal risk faktörleri (devamı)****b.4) Kur riski (devamı)**

Döviz pozisyonu tablosu	Önceki dönem			
	31 Aralık 2022			
	TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	18.402.704	227.741	654.743	48.561
2. Ticari alacaklar	25.065.746	-	100.123	1.025.817
3. Diğer alacaklar	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	43.468.450	227.741	754.866	1.074.378
5. Ticari alacaklar	514.880.218	-	-	22.894.555
6. Diğer alacaklar	72.530.287	-	3.638.357	-
7. Duran varlıklar (5+6)	587.410.505	-	3.638.357	22.894.555
8. Toplam varlıklar (4+7)	630.878.955	227.741	4.393.223	23.968.933
9. Ticari borçlar	(1.081.750)	-	(53.381)	(694)
10. Diğer borçlar	-	-	-	-
11. Kısa vadeli yükümlülükler (9+10)	(1.081.750)	-	(53.381)	(694)
12. Toplam yükümlülükler (11)	(1.081.750)	-	(53.381)	(694)
13. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (8+12)	629.797.205	227.741	4.339.842	23.968.239

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca Amerikan doları, avro ve İngiliz sterlini kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in Amerikan doları, avro ve İngiliz sterlininin Türk lirası karşısında %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup; söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece bilanço tarihi itibarıyla açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin bilanço tarihindeki %10'luk kur artışının etkilerini gösterir.

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Cari dönem	31 Mart 2023	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	35.070	(35.070)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	35.070	(35.070)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	7.490.695	(7.490.695)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	7.490.695	(7.490.695)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	57.160.683	(57.160.683)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	57.160.683	(57.160.683)
Toplam (3+6+9)	64.686.448	(64.686.448)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Kur riski (devamı)

Kur riskine duyarlılık (devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Önceki dönem	31 Aralık 2022	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	425.837	(425.837)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	425.837	(425.837)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	8.651.432	(8.651.432)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	8.651.432	(8.651.432)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	53.902.652	(53.902.652)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	53.902.652	(53.902.652)
Toplam (3+6+9)	62.979.921	(62.979.921)

24. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

22 Mart 2023 tarihi itibarıyla imzalanan noter sözleşmesi ile Nordstern projesi kapsamında Şirket'in sermayesinin tamamına sahip olduğu OXO Investment GMBH ile Nordstern Düsseldorf GMBH'nin birleşme süreci başlamış ve 5 Nisan 2023 tarihinde birleşme işlemi mahkemece tescil edilmiştir.

Şirket'in sermayesinin tamamına sahip olduğu Peker GYO Spain SL, Avellano, 9.3, Benalmadena 1 29639 Malaga adresinde yer alan, exper değeri 342.862 avro olan 609,11 m² arsanın 355.000 avro bedelle satın alınması için Maldonado Gonzalez Abogados Slp firması ile ve Ficus Buena Vista Sol, 2, Buenavista, 29650, Mijas, Malaga adresinde yer alan exper değeri 265.868 avro olan 670 m² arsanın 220.000 avro bedelle satın alınması için Carmen Isabel Barrios Medina Montoya ile ön alım sözleşmeleri imzalamıştır. Söz konusu taşınmazların değerleri Eurovaloraciones S.A. ünvanlı değerleme firması tarafından belirlenmiş olup, adı geçen değerleme firması Sermaye Piyasası Kurulu'nun muadili olan İspanya National Securities Market Commission'in değerleme yapabilecek kuruluşlar listesinde yer alan bir değerleme firmasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	6.183.339	38.265.816
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	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.162.114.469	1.112.563.351
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	III-48.1. Md. 23 / (f)	79.040.490	72.530.287
Diğer varlıklar		585.963.322	556.906.622
D Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)		1.833.301.620	1.780.266.076
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	60.547.316	40.827.342
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	3.480.341	18.978
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.751.031.549	1.720.819.914
Diğer kaynaklar		18.242.414	18.599.842
D Toplam kaynaklar (Pasif Toplamı)		1.833.301.620	1.780.266.076

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	933.897	22.002.720
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	11.798.270	11.283.153
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	352.655.377	352.655.377
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	832.721	14.007.148

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022	Asgari/ azami oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,0%	0,0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	63,4%	63,7%	Asgari %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,3%	2,1%	Azami %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	19,9%	20,4%	Azami %49
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,0%	0,0%	Azami %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	0,0%	0,0%	Azami %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	3,5%	2,4%	Azami %500
7 Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,1%	1,2%	Azami %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	0,0%	0,8%	Azami %10