

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

**1 Ocak - 31 Mart 2023 ara hesap dönemine
ait özet konsolide finansal tablolar**

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Konsolide finansal durum tablosu	1 – 2
Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Konsolide özkaynak değişim tablosu	4
Konsolide nakit akış tablosu	5
Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 – 37

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla

özet konsolide finansal durum tabloları

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

Varlıklar	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		506.925.438	471.069.502
Nakit ve nakit benzerleri	4	8.801.490	52.579.530
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	24.806.808	26.730.444
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	672.728	701.918
Stoklar	8	58.461.072	65.065.271
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9-17	244.921.543	164.311.257
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9	166.647.721	159.365.986
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	16	864	63.962
Diğer dönen varlıklar	10	2.613.212	2.251.134
Duran varlıklar		1.543.356.589	1.520.315.878
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-17	546.736.651	514.880.218
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	971.670.048	979.680.061
Maddi duran varlıklar	12	16.959.032	17.751.110
Ertelenmiş vergi varlığı	16	7.990.329	8.003.960
Toplam varlıklar		2.050.282.027	1.991.385.380

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla

özet konsolide finansal durum tabloları

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

Kaynaklar	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		158.226.016	143.843.202
Kısa vadeli borçlanmalar	5	128.625.667	105.036.866
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	3.637.666	2.991.026
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	6-17	-	18.978
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	23.119.793	17.411.670
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	9	-	16.182.269
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.410.521	797.691
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	7-17	245.949	176.979
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	583.373	494.015
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Diğer karşılıklar</i>		327.016	427.003
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	276.031	306.705
Uzun vadeli yükümlülükler		68.667.462	68.239.568
Uzun vadeli borçlanmalar	5	44.119.211	43.577.478
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		1.215.829	1.232.413
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	16	23.332.422	23.429.677
Özkaynaklar		1.823.388.549	1.779.302.610
Ödenmiş sermaye	14	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			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(587.410)	(225.297)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>		106.287.557	91.491.372
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	40.693.320	29.292.034
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(73.865.716)	(73.865.716)
Geçmiş yıllar karları		1.051.370.462	702.557.572
Net dönem karı		29.651.867	360.214.176
Toplam kaynaklar		2.050.282.027	1.991.385.380

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet konsolide 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
Hasılat	18	42.817.003	34.229.058
Satışların maliyeti (-)	18	(40.250.303)	(32.289.193)
Brüt kar		2.566.700	1.939.865
Genel yönetim giderleri (-)	19	(17.382.164)	(10.956.384)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	50.729.842	50.263.197
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(1.549.885)	(25.208.683)
Esas faaliyet karı		34.364.493	16.037.995
Finansman gelirleri	21	215.990	19.498.524
Finansman giderleri (-)	21	(5.012.240)	(3.738.920)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		29.568.243	31.797.599
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/ (gideri)		83.624	7.527.826
Dönemin vergi geliri/ (gideri)	16	-	21.423
Ertelenmiş vergi geliri	16	83.624	7.506.403
Dönem karı		29.651.867	39.325.425
Ana ortaklığa ait Kontrol gücü olmayan paylar		29.651.867	38.296.172
		-	1.029.253
Diğer kapsamlı gelir ve giderler			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(362.113)	79.924
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları		(362.113)	79.924
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak		14.796.185	15.492.582
Yabancı para çevrim farkı		14.796.185	15.492.582
Diğer kapsamlı gelir		14.434.072	15.572.506
Toplam kapsamlı gelir		44.085.939	54.897.931

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Yabancı para çevrim farkı	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar toplamı	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynaklar toplamı
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	4.722	132.870	31.596.189	9.963.926	(73.865.716)	726.192.440	-	1.363.858.178	9.060.945	1.372.919.123
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	79.924	15.492.582	-	-	-	38.296.172	53.868.678	1.029.253	54.897.931
31 Mart 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	4.722	212.794	47.088.771	9.963.926	(73.865.716)	726.192.440	38.296.172	1.417.726.856	10.090.198	1.427.817.054
	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Yabancı para çevrim farkı	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar toplamı		
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	4.722	(225.297)	91.491.372	29.292.034	(73.865.716)	702.557.572	360.214.176	1.779.302.610		
Transferler	-	-	-	-	11.401.286	-	348.812.890	(360.214.176)	-		
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(362.113)	14.796.185	-	-	-	29.651.867	44.085.939		
31 Mart 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	4.722	(587.410)	106.287.557	40.693.320	(73.865.716)	1.051.370.462	29.651.867	1.823.388.549		

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet konsolide nakit akış tabloları**

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	Dipnot	(25.178.048)	50.095.509
Dönem karı		29.651.867	39.325.425
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(7.137.897)	9.748.609
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12	1.038.090	876.994
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		74.232	88.315
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		2.126	154.551
Diğer karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(99.987)	14.951
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21	(17.286)	(266.357)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	4.948.239	3.714.911
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler	11-16	(5.403.887)	12.470.642
Gerçeğe uygun değer farkları ile ilgili düzeltmeler	11	(7.595.800)	222.428
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	16	(83.624)	(7.527.826)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(47.374.293)	748.070
Ticari alacaklar		(30.007.029)	(27.911.379)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar		29.190	(344.183)
Stoklar		-	(1.229.400)
Peşin ödenmiş giderler		(7.281.736)	40.589.314
Ticari borçlar		5.689.145	(294.955)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		612.830	156.561
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlar		158.328	(8.977.089)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		(16.182.269)	(200.000)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklar		(362.078)	(776.343)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülükler		(30.674)	(264.456)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(317.725)	273.405
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(380.823)	-
Vergi iadeleri (ödemeleri)	16	63.098	273.405
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(53.032.403)	(81.005.332)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12	(36.017)	(109.294)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri	11	39.765.839	31.610.000
Devam eden yatırım amaçlı gayrimenkullerin proje harcamalarından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(12.151.939)	(72.952.488)
Yatırım faaliyetlerine ilişkin verilen avanslardan kaynaklanan nakit çıkışları		(80.610.286)	(39.553.550)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		14.789.021	137.981.317
Kredilerden elde edilen nakit	5	20.000.000	157.459.871
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(691.268)	(16.030.000)
Ödenen faiz ve komisyon		(4.536.997)	(3.714.911)
Alınan faiz		17.286	266.357
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/ (azalış)		(63.421.430)	107.071.494
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		19.643.390	21.461.838
Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim		(43.778.040)	128.533.332
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	52.579.530	254.026.452
E. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	8.801.490	382.559.784

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

1. Grup'un organizasyon ve faaliyet konusu

Peker Investment Gayrimenkul Anonim Şirketi 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla Peker Holding Anonim Şirket'inden 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 A.Ş. ("Şirket") ve Bağlı ortaklıkları ("Grup") olarak anılacaktır.

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.

Grup'un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 27 kişidir (31 Aralık 2022:27).

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla 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

Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin, esas faaliyet alanları ve Grup'un sermayelerine iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar	Faaliyet konusu	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay ve oy kullanma hakkı oranı (%)			
			31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
			Doğrudan	Toplam	Doğrudan	Toplam
Peker GYO Global GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	100	100	100	100
OYO Investment GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Grevenbroich -Almanya	100	100	100	100
Blue Stone Investment GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Grevenbroich -Almanya	100	100	100	100
Nordstern Düsseldorf GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	100	100	100	100
Peker GYO Spain SL	Gayrimenkul proje geliştirme	Malaga - İspanya	100	100	100	100

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

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

OXO Investment GMBH

Grup, gayrimenkul yatırımlarını yurtdışında kurulu iştirakler vasıtasıyla planlama ve gerçekleştirme ve yurtdışındaki daha düşük maliyetli ve uzun vadeli finansman imkanlarından faydalanma imkanı sağlaması için Almanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak Grevenbroich / Almanya merkezli OXO Investment GMBH şirketini kurmuştur. 22 Mart 2023 tarihi itibarıyla imzalanan noter sözleşmesi ile Nordstern projesi kapsamında OXO Investment GMBH ile Nordstern Düsseldorf GMBH'in birleşme süreci başlamış ve 5 Nisan 2023 tarihinde birleşme işlemi mahkemece tescil edilmiştir. Tescil sonucunda OXO Investment GMBH münfesih olmuştur.

Blue Stone Investment GMBH

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

Nordstern Düsseldorf GMBH

Grup, Almanya'da kurulu olan Nordstern Düsseldorf GMBH şirketinin sermayesini temsil eden payların %89'unu ilişkili taraflarından Peker GMBH şirketinden 1 Aralık 2021 tarihinde satın almıştır. Kalan %11'ine ilişkin hisseler 26 Ağustos 2022 tarihinde ilişkili taraflardan Peker GMBH'dan 13.367.707 TL ödenerek satın alınmıştır. Şirket bu pay alımıyla birlikte ilgili şirketin paylarının tamamına sahip konuma gelmiştir. Bu işlem, ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak değerlendirilmiş ve 2021 yılı içerisinde kurulduğundan 2021 yılından itibaren konsolide edilmiştir.

Peker GYO Spain SL

Grup, 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.

Peker GYO Global GMBH

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Şirket'in özet konsolide 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 konsolide 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 ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır. Kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir. Konsolide 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.

Grup, 31 Mart 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet konsolide finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık konsolide 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 konsolide finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 31 Mart 2023 tarihli özet konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29 doğrultusunda enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ("fonksiyonel para birimi") ile sunulmuştur. Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk lirası, Almanya'da ve İspanya'da faaliyet gösteren bağlı ortaklıkların fonksiyonel para birimi ise avrodur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak özet konsolide finansal tablolar Türk lirası cinsinden sunulmuştur.

Grup; Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun "KGK" yayınlamış olduğu 15 Mart 2021 tarihli "Yabancı Para Cinsinden Parasal Kalemlerin Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Sonraki Ölçümü Hakkında" duyurusuna istinaden özet konsolide finansal tablolarındaki varlık ve yükümlülükleri raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli alış ve satış kurlarını kullanarak değerlemeye tabi tutmuş ve aynı kurlar üzerinden sunum para birimine çevrimini gerçekleştirmiştir.

Grup'un özet konsolide finansal tablolarının sunum para birimi Türk lirasıdır. TMS 21 ("Kur Değişimlerinin Etkileri") kapsamında bağlı ortaklıkların avro olarak hazırlanan finansal tabloları Türk lirasına çevrilmiştir:

- 31 Mart 2023 tarihli özet konsolide finansal durum tablosundaki varlıklar T.C Merkez Bankası tarafından açıklanan 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla geçerli döviz alış kuru olan 20,8450 TL = 1 avro, yükümlülükler ise yine T.C Merkez Bankası tarafından açıklanan 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla geçerli döviz satış kurları olan 20,8825 TL = 1 avro kullanılarak TL'ye çevrilmiştir.
- 31 Mart 2023 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide kar veya zarar tabloları, 2023 yılı Ocak – Mart dönemi üç aylık ortalama 20,2251 TL = 1 avro olan döviz kuru kullanılarak TL'ye çevrilmiştir.
- Geçmiş yıl karları; özet konsolide finansal tablolarda TMS 21 uyarınca tarihi kurlardan TL'ye çevrilmiştir.
- TL sunum para birimine çevrim sonucu ortaya çıkan tüm kur farkları, yabancı para çevrim farkları adı altında diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

İşletmenin sürekliliği

Grup'un özet konsolide finansal tabloları, işletme faaliyetlerinin öngörülebilir gelecekte devam edeceği varsayımı ile işletmenin sürekliliği prensibiyle hazırlanmıştır.

Özet konsolide finansal tabloların onaylanması

Özet konsolide 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.

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide 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.

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 Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide 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.

Grup, sunulan dönemlere ilişkin konsolide finansal tablolarda aşağıdaki sınıflamaları yapmıştır:

Varlıklar	Not	31 Aralık 2022	31 Aralık 2022	31 Aralık 2022
		Önceden raporlanan	Sınıflama etkisi	Yeniden sınıflanan
Ticari alacaklar	A	26.414.385	316.059	26.730.444
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		-	164.311.257	164.311.257
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	B	323.288.492	(163.922.506)	159.365.986
Diğer dönen varlıklar	A	2.567.193	(316.059)	2.251.134
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		260.694	(260.694)	-
Kaynaklar				
Kısa vadeli borçlanmalar	C	151.605.370	(46.568.504)	105.036.866
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		17.347.452	64.218	17.411.670
İlişkili taraflara diğer borçlar		201.721	(24.742)	176.979
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		424.412	69.603	494.015
Uzun vadeli borçlanmalar	C	-	43.577.478	43.577.478

- A-** Grup, geçmiş dönemde "Diğer dönen varlıklar" altında sunulan 305.494 TL tutarındaki gelir tahakkuklarını cari dönemde "İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar" altında sunmuştur.
- B-** Grup, geçmiş dönemde "İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler" altında sunulan 164.311.257 TL tutarında avansı "İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler" altında sunmuştur.
- C-** Grup, cari dönemde finansal borçların vade değerlendirmelerini gözden geçirerek finansal tabloda uzun ve kısa vade sınıflamalarını gerçekleştirmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Konsolide 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 konsolide finansal tablolar yeniden düzenlenmiştir. Yeniden düzenlemenin 31 Mart 2022 tarihli konsolide 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 (-)	(11.141.910)	185.526	(10.956.384)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	81.440.073	(31.176.876)	50.263.197
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(15.678.875)	(9.529.808)	(25.208.683)
Esas faaliyet karı	72.827.402		16.037.995
Finansman gelirleri	266.137	19.232.387	19.498.524
Finansman giderleri (-)	(3.721.427)	(17.493)	(3.738.920)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	69.372.112		31.797.599
Dönemin vergi geliri/ (gideri)	21.423	-	21.423
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	-	7.506.403	7.506.403
Dönem karı	69.393.535		39.325.425
Ana ortaklığa ait	69.490.272	(31.194.100)	38.296.172
Kontrol gücü olmayan paylar	96.737	932.516	1.029.253
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	79.924		79.924
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları	79.924	-	79.924
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak	6.387.243		15.492.582
Yabancı para çevrim farkı	6.387.243	9.105.339	15.492.582
Diğer kapsamlı gelir	6.467.167		15.572.506
Toplam kapsamlı gelir	75.860.702		54.897.931

Grup, 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.

Grup, geçmiş dönemde sehven "Esas faaliyetlerden diğer gelirler" altında sunulan 9.105.339 TL tutarındaki "Yabancı para çevrim farkı"nı "Diğer kapsamlı gelirler" altında sunmuştur.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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 Grup'un nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kasa:		
<i>Türk lirası</i>	4.166	2.913
Bankalar:		
<i>Vadeli mevduatlar</i>	10.043	3.600.000
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	8.787.281	48.976.617
Toplam	8.801.490	52.579.530

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	2.820.352	27.365.965
İngiliz sterlini	370.949	1.092.081
Toplam	8.787.281	48.976.617

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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 Grup'un finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli banka kredileri	128.625.667	105.036.866
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	3.637.666	2.991.026
Kısa vadeli borçlanmalar	132.263.333	108.027.892
Uzun vadeli banka kredileri	44.119.211	43.577.478
Uzun vadeli borçlanmalar	44.119.211	43.577.478
Toplam	176.382.544	151.605.370

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Grup'un banka kredilerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Orijinal tutar	Türk lirası karşılığı	Faiz türü	Etkin faiz oranı (%)
Türk lirası	34.500.000	34.500.000	Değişken	17,8
Türk lirası	20.368.677	20.368.677	Sabit	16,8
Türk lirası	5.678.639	5.678.639	Sabit	20,68
Avro	3.532.000	73.756.990	Sabit	4,5
Avro	2.015.000	42.078.238	Sabit	4,5

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un banka kredilerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Orijinal tutar	Türk lirası karşılığı	Faiz türü	Etkin faiz oranı (%)
Türk lirası	34.500.000	34.500.000	Değişken	17,8
Türk lirası	6.327.342	6.327.342	Sabit	20,68
Avro	3.532.000	70.536.866	Sabit	4,5
Avro	2.015.000	40.241.162	Sabit	4,5

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

	2023	2022
1 Ocak	151.605.370	125.958.124
Kredi kullanımı	20.000.000	157.459.871
Kredi ödemeleri (-)	(691.268)	(16.030.000)
Yabancı para çevrim farkı	5.057.200	6.464.445
Tahakkuk eden faiz	411.242	-
31 Mart	176.382.544	273.852.440

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet konsolide 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 Grup'un kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	24.501.315	26.414.386
Gelir tahakkukları	305.493	316.058
Toplam	24.806.808	26.730.444

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 17)	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 Grup'un kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	23.119.793	17.411.670
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 17)	-	18.978
Toplam	23.119.793	17.430.648

(*) 31 Mart 2023 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 ve Bağlı Ortaklıkları

**31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet konsolide 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 Grup'un kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	30.746	29.404
Vergi dairesinden alacaklar	641.982	672.514
Toplam	672.728	701.918

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	529	529
Toplam	529	529

c) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un 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 17)	245.949	176.979
Toplam	829.322	670.994

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

8. Stoklar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (*)	36.315.629	42.919.827
Ataköy projesi arsa payları (**)	11.266.309	11.266.309
Sultan Makamı Konutları (***)	10.879.134	10.879.135
Toplam	58.461.072	65.065.271

(*) 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 Grup'un kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar (*)	166.470.423	159.105.292
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 17)	244.921.543	164.311.257
Gelecek aylara ait giderler	177.298	260.694
Toplam	411.569.264	323.677.243

(*) Nordstern projesi yatırımı kapsamında, arsa alım sözleşmesi çerçevesinde sözleşme bedeli olan 7.971.810 avro tutarındaki avansı ifade etmektedir. Söz konusu arsa 9.163 m² olup, Düsseldorf Belediyesi'nden satın alınmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

9. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler (devamı)

c) Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	-	16.182.269
Toplam	-	16.182.269

10. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	2.358.962	1.972.837
Personel ve iş avansları	254.250	278.297
Toplam	2.613.212	2.251.134

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	206.752	220.200
Hesaplanan KDV	69.279	86.505
Toplam	276.031	306.705

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Çamlıca Arsa ⁽¹⁾	541.870.000	541.870.000
Dusseldorf – Nordstern ⁽²⁾	223.041.500	213.303.430
Solingen - Peker GYO Global GMBH ⁽³⁾	92.239.125	88.211.933
Grevenbroich – Bluestone ⁽⁴⁾	58.991.350	56.415.767
Nef 22 ⁽⁵⁾	27.700.000	13.500.000
Grevenbroich - Peker GYO Global GMBH ⁽³⁾	16.029.803	15.329.939
Kaiserwall ⁽⁶⁾	11.798.270	11.283.153
Marbella - Peker GYO Spain ⁽⁷⁾	-	39.765.839
Toplam	971.670.048	979.680.061

- (1) Çamlıca Arsası, İstanbul Üsküdar ilçesinde yer almakta olup 11.020 m² büyüklüğe sahip ve henüz projelendirilmemiştir.
- (2) Nordstern Düsseldorf GMBH, Almanya'nın Düsseldorf şehrinde 8.891 m² büyüklüğünde bir arsaya sahip olup ilgili arsa üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmektedir.
- (3) Peker GYO Global GMBH, Almanya'nın Nordrhein-Westfalen eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan 3 adet bitişik binaya sahip olup, bahse konu üç taşınmazın birlikte projelendirilmesi planlanmaktadır. Ayrıca, Solingen şehrinde yer alan 2.690 m² büyüklüğündeki arsa alanına sahip olup, söz konusu arsaya toplam 45 daire, 33 kapalı otopark ve 14 açık otopark ve motor otoparkı bulunan bir proje yapılması planlanmaktadır.
- (4) Almanya'nın Gerevenbroich şehrinde bulunan 2.370 m² arsa üzerinde konut projesi geliştirmesi planlanmaktadır.
- (5) 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.
- (6) Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m² kiralanan alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan taşınmaz 500.000 avroya satın alınmıştır. Söz konusu gayrimenkulden kira geliri elde edilmektedir.
- (7) Grup, İspanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak İspanya merkezli Peker GYO Spain SL şirketini kurmuştur. Peker GYO Spain sl, Malaga Marbella'da Urbanisation Oasis Club projesinde yer alan 18 ve 19 nolu konutları 1.400.000 avro bedelle satın almıştır. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla her iki konutun satışı gerçekleşmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	979.680.061	641.884.634
İlaveler	12.151.939	72.952.487
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı	-	-
Stoklardan transfer olan (*)	6.604.200	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı (**)	(39.765.839)	(31.610.000)
Yabancı para çevrim farkı	5.403.887	(12.470.642)
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	7.595.800	-
31 Mart	971.670.048	670.756.479

(*) 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.

(**) İspanya Malaga Marbella'da Urbanisation Oasis Club projesinde yer alan 18 ve 19 nolu konutların satışını ifade etmektedir.

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

Gayrimenkulün adı	31 Mart 2023			
	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
Solingen - Peker GYO Global GMBH	13.12.2022	4.425.000	EUR	92.239.125
Grevenbroich - Peker GYO Global GMBH	30.12.2022	769.000	EUR	16.029.803
Dusseldorf – Nordstern	20.12.2022	10.700.000	EUR	223.041.500
Grevenbroich – Bluestone	19.12.2022	2.830.000	EUR	58.991.350

Gayrimenkulün adı	Kullanılan değerlendirme yöntemi	Esas alınan değerlendirme yöntemi
Çamlıca Arsa	Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Nef 22	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kaiserwall	Maliyet analizi, gelir indirgeme	Gelir indirgeme
Solingen - Peker GYO Global GMBH	Maliyet analizi , Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Grevenbroich - Peker GYO Global GMBH	Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Dusseldorf – Nordstern	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Grevenbroich – Bluestone	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

Gayrimenkulün adı	31 Aralık 2022			
	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
Solingen - Peker GYO Global GMBH	13.12.2022	4.425.000	EUR	88.211.933
Grevenbroich - Peker GYO Global GMBH	30.12.2022	769.000	EUR	15.329.939
Dusseldorf – Nordstern	20.12.2022	10.700.000	EUR	213.303.430
Grevenbroich – Bluestone	19.12.2022	2.830.000	EUR	56.415.767
Marbella - Peker GYO Spain	9.12.2022	1.994.785	EUR	39.765.839

Gayrimenkulün adı	Kullanılan değerlendirme yöntemi	Esas alınan değerlendirme yöntemi
Çamlıca Arsa	Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Nef 22	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kaiserwall	Maliyet analizi, gelir indirgeme	Gelir indirgeme
Solingen - Peker GYO Global GMBH	Maliyet analizi, Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Grevenbroich - Peker GYO Global GMBH	Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Dusseldorf – Nordstern	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Grevenbroich – Bluestone	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Marbella - Peker GYO Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Grup'un 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
Solingen - Peker GYO Global GMBH	92.239.125	-	92.239.125	-
Grevenbroich - Peker GYO Global GMBH	16.029.803	-	16.029.803	-
Dusseldorf – Nordstern	223.041.500	-	223.041.500	-
Grevenbroich – Bluestone	58.991.350	-	58.991.350	-
Toplam	971.670.048	-	959.871.778	11.798.270

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un 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
Solingen - Peker GYO Global GMBH	88.211.933	-	88.211.933	-
Grevenbroich - Peker GYO Global GMBH	15.329.939	-	15.329.939	-
Dusseldorf – Nordstern	213.303.430	-	213.303.430	-
Grevenbroich – Bluestone	56.415.767	-	56.415.767	-
Marbella - Peker GYO Spain	39.765.839	-	39.765.839	-
Toplam	979.680.061	-	968.396.908	11.283.153

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

12. Maddi duran varlıklar

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

	1 Ocak 2023	İlaveler	Yabancı para çevrim farkı	31 Mart 2023
Maliyet:				
Taşıtlar	22.659.401	-	246.774	22.906.175
Demirbaşlar	414.920	36.017	1.143	452.080
Toplam	23.074.321	36.017	247.917	23.358.255
Birikmiş amortisman:				
Taşıtlar	5.231.133	991.136	37.864	6.260.133
Demirbaşlar	92.078	46.954	58	139.090
Toplam	5.323.211	1.038.090	37.922	6.399.223
Defter değeri	17.751.110			16.959.032

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla taşıtlar üzerinde 4.849.398 Türk lirası tutarında rehin bulunmaktadır (Not 13).

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.

	1 Ocak 2022	İlaveler	Yabancı para çevrim farkı	31 Mart 2022
Maliyet:				
Taşıtlar	13.319.074	18.384	980.298	14.317.756
Demirbaşlar	95.519	90.910	-	186.429
Toplam	13.414.593	109.294	980.298	14.504.185
Birikmiş amortisman:				
Taşıtlar	1.041.990	862.436	485.097	2.389.523
Demirbaşlar	33.951	14.558	-	48.509
Toplam	1.075.941	876.994	485.097	2.438.032
Defter değeri	12.338.652			12.066.153

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

13. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

a) Karşılıklar

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

b) Koşullu varlıklar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un 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 Grup'un 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	326.384.949	312.778.581
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	408.394.347	394.787.979

(*) 1 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in verilen TRİK'lerinin 77.160.000 Türk lirası ve 15.690.000 avro tutarındaki kısmı bağımsız bölümler üzerindeki ipoteklerden oluşurken, 4.849.398 Türk lirası tutarındaki kısmı araçlar üzerindeki rehinden oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

14. Özkaynaklar

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 ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

14. 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).

15. 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	29.651.867	38.296.172
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	669.833.747	669.833.747
Pay başına kazanç	0,04	0,06

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

16. Vergi

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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	44.432
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	(3.748.203)
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	864	44.432

Kurumlar vergisi

Grup'un, Almanya ve İspanya'daki bağlı ortaklıklarının kazançları hariç olmak üzere SPK tarafından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") olarak onaylanması nedeniyle, tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

31 Mart 2023 tarihinde sona eren üç aylık ara dönemde uygulanan efektif vergi oranı Türkiye'de %20, Almanya'da %15,825 ve İspanya'da %15 (31 Aralık 2022: Türkiye'de %23, Almanya'da %15,825 ve İspanya'da %15)'tir.

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

Almanya ve İspanya'daki bağlı ortaklıklar, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici vergilendirilebilir farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıkların tamamı yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farklarından kaynaklanmaktadır. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı 7.900.329 TL (31 Aralık 2022: 8.003.960 TL) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü 23.332.422 TL (31 Aralık 2022: 23.429.677 TL)'dir.

17. İlişkili taraflar

a) Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

17. İlişkili taraflar (devamı)

b) Kısa vadeli ticari borçlar

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

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

c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Peker GMBH	245.534	176.582
Peker Management GMBH	415	397
Toplam	245.949	176.979

d) 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
Pollux Construction GMBH	75.291.793	36.121.707
Toplam	244.921.543	164.311.257

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).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

17. İlişkili taraflar (devamı)

e) 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	4.623.931	704.707
Toplam	4.623.931	704.707

18. Hasılat ve satışların maliyeti

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

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Yurtiçi satışlar (*)	-	34.072.881
Yurtdışı satışlar (**)	42.536.419	-
Diğer satışlar (***)	280.584	156.177
Hasılat	42.817.003	34.229.058
Satılan ticari mallar maliyeti (-)	40.250.303	32.289.193
Satışların maliyeti (-)	40.250.303	32.289.193
Brüt kar	2.566.700	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 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar, İspanya Malaga Marbella'da Urbanisation Oasis Club projesinde yer alan 18 ve 19 nolu yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışlarından oluşmaktadır.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

19. Genel yönetim giderleri

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

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Personel giderleri	6.700.046	4.363.971
Bağış ve yardımlar (*)	3.024.755	22.050
Danışmanlık giderleri	1.513.617	2.108.880
Seyahat ve konaklama giderleri	1.442.570	153.082
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.038.090	876.994
Kira giderleri	1.204.768	445.520
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	652.110	265.234
Ulaşım giderleri	413.232	169.285
Vergi, resim ve harç giderleri	224.631	179.604
Sigorta giderleri	219.117	131.715
Aidat giderleri	185.140	74.272
Diğer	764.088	2.165.777
Toplam	17.382.164	10.956.384

(*) 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.

20. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelir

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

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gelirleri	29.922.636	39.141.743
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	14.408.666	11.121.454
Adat faiz gelirleri	5.046.909	-
Diğer	1.351.631	-
Toplam	50.729.842	50.263.197

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	1.408.979	23.592.096
Komisyon giderleri	26.000	1.134.107
Vergi, resim ve harç giderleri	39.307	30.203
Diğer	75.599	452.277
Toplam	1.549.885	25.208.683

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

21. Finansman faaliyetlerinden gelir ve giderler

a) Finansman faaliyetlerinden gelirler

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

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Kambiyo karları	175.695	19.232.167
Adat faiz gelirleri	23.009	-
Vadeli mevduat faiz gelirleri	17.286	266.357
Toplam	215.990	19.498.524

b) Finansman faaliyetlerinden giderler

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

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Kredi faiz giderleri	4.383.419	3.346.114
Havale, EFT ve komisyon giderleri	564.820	368.797
Diğer	64.001	24.009
Toplam	5.012.240	3.738.920

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

a) Sermaye risk yönetimi

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

Grup, 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 14'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	176.382.544	151.605.370
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(8.801.490)	(52.579.530)
Net finansal borç	167.581.054	99.025.840
Özkaynak toplamı	1.823.388.549	1.779.302.610
Net finansal borç/ özkaynak oranı	0,09	0,06

b) Finansal risk faktörleri

Grup'un 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. Grup, ayrıca bütün finansal araçlarının pazar değeri riskini de göz önünde bulundurmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

22. 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 Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Kredi riskinin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler; banka teminatları (teminat mektubu vb), gayrimenkul ipoteği 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	673.257	8.797.324
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	24.806.808	673.257	8.797.324
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 ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

Önceki dönem	Alacaklar		Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	
31 Aralık 2022			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	541.610.662	702.447	52.576.617
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	26.730.444	702.447	52.576.617
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.

Grup'un kredi riskine ilişkin finansal varlıkları içerisinde finansal tablolarda ayrılan karşılıklar haricinde ilave değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.2) Likidite riski

Likidite riski Grup'un 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.

Grup yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmamak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmektedir. Grup yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmesi için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır.

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

Sözleşme uyarınca vadeler	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	
31 Mart 2023	Defter değeri	(I+II+III+IV)			
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri (*)	176.382.544	179.161.229	4.165.938	130.232.546	44.762.745
Ticari borçlar	23.119.793	23.119.793	8.863.595	14.256.198	-
Diğer borçlar	829.322	829.322	583.373	245.949	-
Toplam yükümlülük	200.331.659	203.110.344	13.612.906	144.734.693	44.762.745

Sözleşme uyarınca vadeler	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	
31 Aralık 2022	Defter değeri	(I+II+III+IV)			
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri (*)	151.605.370	152.995.987	1.006.690	108.056.937	43.932.360
Ticari borçlar	17.430.648	17.430.648	3.155.472	14.275.176	-
Diğer borçlar	670.994	670.994	494.015	176.979	-
Toplam yükümlülük	169.707.012	171.097.629	4.656.177	122.509.092	43.932.360

(*) 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 ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Faiz oranı riski

Grup, 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 Grup'un 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)	141.882.544	117.105.370
Değişken faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 5)	34.500.000	34.500.000

Grup'un 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.

Grup'un 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	3.542.005	18.310	135.301	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)	27.967.953	18.310	135.424	1.047.934
5. Ticari alacaklar	546.736.661	-	-	23.107.863
6. Diğer alacaklar	-	-	-	-
7. Duran varlıklar (5+6)	546.736.661	-	-	23.107.863
8. Toplam varlıklar (4+7)	574.704.614	18.310	135.424	24.155.797
9. Ticari borçlar	(338.751)	-	(19.890)	3.206
10. Diğer borçlar	(443.373)	-	(21.270)	-
11. Finansal borçlar	(73.756.990)	-	(3.532.000)	-
12. Kısa vadeli yükümlülükler (9+10+11)	(74.539.114)	-	(3.573.160)	3.206
13. Finansal borçlar	(42.078.238)	-	(2.015.000)	-
14. Uzun vadeli yükümlülükler (13)	(42.078.238)	-	(2.015.000)	-
15. Toplam yükümlülükler (12+14)	(116.617.352)	-	(5.588.160)	3.206
16. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (8+15)	458.087.262	18.310	(5.452.736)	24.159.003

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

22. 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	32.704.460	227.741	1.372.166	48.561
2. Ticari alacaklar	-	-	-	-
3. Diğer alacaklar	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	32.704.460	227.741	1.372.166	48.561
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)	620.114.965	227.741	5.010.523	22.943.116
9. Ticari borçlar	(1.081.750)	-	(53.381)	(694)
10. Finansal borçlar	(70.536.866)	-	(3.532.000)	-
11. Kısa vadeli yükümlülükler (9+10)	(71.618.616)	-	(3.585.381)	(694)
12. Finansal borçlar	(40.241.162)	-	(2.015.000)	-
13. Uzun vadeli yükümlülükler (12)	(40.241.162)	-	(2.015.000)	-
14. Toplam yükümlülükler (11+13)	(111.859.778)	-	(5.600.381)	(694)
15. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (8+14)	508.255.187	227.741	(589.858)	22.942.422

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un Amerikan doları, avro ve İngiliz sterlininin Türk lirası karşısında %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup 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)	(11.366.228)	11.366.228
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	(11.366.228)	11.366.228
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	57.160.684	(57.160.684)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	57.160.684	(57.160.684)
Toplam (3+6+9)	45.829.526	(45.829.526)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

22. 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)	(1.175.876)	1.175.876
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	(1.175.876)	1.175.876
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	51.595.672	(51.595.672)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	51.595.672	(51.595.672)
Toplam (3+6+9)	50.845.633	(50.845.633)

23. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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 değerlendirme firması tarafından belirlenmiş olup, adı geçen değerlendirme firması Sermaye Piyasası Kurulu'nun muadili olan İspanya National Securities Market Commission'in değerlendirme yapabilecek kuruluşlar listesinde yer alan bir değerlendirme firmasıdır.