

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

**1 Ocak - 30 Haziran 2023 ara hesap
dönemine ait özet konsolide finansal
tablolar ve sınırlı denetim raporu**

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 – 39

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla
özet konsolide finansal durum tablosu**

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş (*)	Bağımsız denetimden geçmiş(*)
		Cari dönem	Önceki dönem	Önceki dönem
	Dipnot	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
Dönen varlıklar		800.602.448	656.566.460	598.467.685
Nakit ve nakit benzerleri	4	445.092.680	55.644.873	289.569.694
Finansal yatırımlar		9.009	3.190	379.582
Ticari alacaklar				
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari</i>				
<i>alacaklar</i>	6	53.089.901	35.725.157	4.667.246
Diğer alacaklar				
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7-17	2.432.593	162.713.870	187.800.254
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer</i>				
<i>alacaklar</i>	7	6.435.885	9.161.090	9.826.909
Stoklar	8	55.126.298	65.065.271	89.563.871
Peşin ödenmiş giderler	9-17	223.553.374	323.767.578	14.944.063
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	16	53.799	63.962	317.837
Diğer dönen varlıklar	10	14.808.909	4.421.469	1.398.229
Duran varlıklar		3.158.199.117	2.992.057.720	2.066.865.393
Ticari alacaklar				
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-17	-	514.880.218	404.715.555
Diğer alacaklar				
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer</i>				
<i>alacaklar</i>	7	741.085	524.892	397.366
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	3.111.653.407	2.445.194.235	1.597.627.079
Maddi duran varlıklar	12	25.479.826	23.430.323	12.682.885
Peşin ödenmiş giderler	9	13.461.525	260.694	51.442.508
Ertelenmiş vergi varlığı	16	6.863.274	7.767.358	-
Toplam varlıklar		3.958.801.565	3.648.624.180	2.665.333.078

(*) Yeniden düzenlenmiş (Not 2.4)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla
özet konsolide finansal durum tablosu**

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

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem 30 Haziran 2023	Bağımsız denetimden geçmiş (*) Önceki dönem 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş(*) Önceki dönem 1 Ocak 2022
	Dipnot	419.114.495	552.300.408	403.348.901
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar	5	152.222.781	175.320.898	263.422.784
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	3.636.618	-	-
Diğer finansal yükümlülükler		25.149	22.024	88.269
Ticari borçlar				
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	90.620.693	77.289.667	50.787.637
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	9	300.000	16.211.348	4.635.113
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.126.700	819.558	363.030
Diğer borçlar				
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	7-17	111.592.235	276.138.673	78.110.696
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	839.397	424.412	1.250.675
Kısa vadeli karşılıklar				
<i>Diğer karşılıklar</i>		210.780	1.245.896	490.446
Dönem karı vergi yükümlülüğü	16	-	3.226.748	3.605.879
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	58.540.142	1.601.184	594.372
Uzun vadeli yükümlülükler		1.612.996.106	971.397.387	611.546.086
Uzun vadeli borçlanmalar	5	1.418.894.593	820.799.330	517.275.137
Diğer borçlar				
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	7-17	38.683.116	79.079.943	39.095.244
Uzun vadeli karşılıklar				
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		848.023	1.232.413	384.667
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	16	154.570.374	70.285.701	54.791.038
Özkaynaklar		1.926.690.964	2.124.926.385	1.650.438.091
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.926.690.964	2.124.926.385	1.645.328.540
Ödenmiş sermaye	14	669.833.747	669.833.747	669.833.747
Hisse senedi ihraç primleri		4.722	4.722	4.722
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			-	-
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları</i>		(998.340)	(225.297)	132.870
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>		310.366.964	151.732.683	66.423.615
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	40.693.320	29.292.034	9.963.926
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(1.074.113.090)	(35.185.090)	(35.185.090)
Geçmiş yıllar karları		1.298.072.300	909.226.754	934.154.750
Net dönem karı		682.831.341	400.246.832	-
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	5.109.551
Toplam kaynaklar		3.958.801.565	3.648.624.180	2.665.333.078

(*) Yeniden düzenlenmiş (Not 2.4)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmiş (*) Önceki dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş (*) Önceki dönem
	Dipnot	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Hasılat	18	633.126.050	589.788.069	126.039.242	91.270.148
Satışların maliyeti (-)	18	(587.874.384)	(547.624.081)	(133.408.843)	(101.119.650)
Brüt kar		45.251.666	42.163.988	(7.369.601)	(9.849.502)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(46.264.980)	(19.847.554)	(24.745.184)	(11.107.363)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	821.293.124	770.559.226	175.637.156	97.169.115
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(12.576.704)	(196.520)	(200.480.500)	(98.549.166)
Esas faaliyet karı		807.703.106	792.679.140	(56.958.129)	(22.336.916)
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		-	-	(351.314)	(351.314)
Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı/ (zararı)		807.703.106	792.679.140	(57.309.443)	(22.688.230)
Finansman gelirleri	21	2.960.903	2.621.913	3.402.789	2.464.807
Finansman giderleri (-)	21	(42.643.911)	(25.477.038)	(17.013.991)	(11.826.797)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		768.020.098	769.824.014	(70.920.645)	(32.050.220)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/ (gideri)		(85.188.757)	(86.967.162)	19.230.197	996.205
Dönemin vergi gideri	16	-	-	(114.235)	(135.658)
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	16	(85.188.757)	(86.967.162)	19.344.432	1.131.863
Dönem karı/ (zararı)		682.831.341	682.856.853	(51.690.448)	(31.054.015)
<i>Ana ortaklığa ait</i>		<i>682.831.341</i>	<i>682.856.853</i>	<i>(52.216.741)</i>	<i>(30.551.055)</i>
<i>Kontrol gücü olmayan paylar</i>		<i>-</i>	<i>-</i>	<i>526.293</i>	<i>(502.960)</i>
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(773.043)	(410.930)	(37.259)	(117.183)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(773.043)	(410.930)	(37.259)	(117.183)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak		158.634.281	143.838.096	38.295.926	22.803.344
Yabancı para çevrim farkı		158.634.281	143.838.096	38.295.926	22.803.344
Diğer kapsamlı gelir		157.861.238	143.427.166	38.258.667	22.686.161
Toplam kapsamlı gelir		840.692.579	826.284.019	(13.431.781)	(8.367.854)
<i>Ana ortaklığa ait</i>		<i>840.692.579</i>	<i>826.284.019</i>	<i>(13.958.074)</i>	<i>(7.864.894)</i>
<i>Kontrol gücü olmayan paylar</i>		<i>-</i>	<i>-</i>	<i>526.293</i>	<i>(502.960)</i>

(*) Yeniden düzenlenmiş (Not 2.4)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide özkaynak değişim tablosu

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

	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme kazançları/ (kayıpları)	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	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
1 Ocak 2022 (önceden raporlanan)	669.833.747	4.722	132.870	31.596.189	9.963.926	(73.865.716)	735.713.696	-	1.373.379.434	(460.311)	1.372.919.123
Muhasebe politikalarındaki gönüllü değişikliklere ilişkin düzeltmeler ve ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşme etkisi	-	-	-	34.827.426	-	38.680.626	198.441.054	-	271.949.106	5.569.862	277.518.968
1 Ocak 2022 (Yeniden düzenlenmiş Not:2.4)	669.833.747	4.722	132.870	66.423.615	9.963.926	(35.185.090)	934.154.750	-	1.645.328.540	5.109.551	1.650.438.091
Transferler	-	-	-	-	19.328.108	-	(19.328.108)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(37.259)	38.295.926	-	-	(52.216.741)	(52.216.741)	(13.958.074)	526.293	(13.431.781)
30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	4.722	95.611	104.719.541	29.292.034	(35.185.090)	914.826.642	(52.216.741)	1.631.370.466	5.635.844	1.637.006.310
	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme kayıpları	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		
1 Ocak 2023 (önceden raporlanan)	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		
Muhasebe politikalarındaki gönüllü değişikliklere ilişkin düzeltmeler ve ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşme etkisi	-	-	-	60.241.311	-	38.680.626	206.669.182	40.032.656	345.623.775		
1 Ocak 2023 (Yeniden düzenlenmiş Not:2.4)	669.833.747	4.722	(225.297)	151.732.683	29.292.034	(35.185.090)	909.226.754	400.246.832	2.124.926.385		
Transferler	-	-	-	-	11.401.286	-	388.845.546	(400.246.832)	-		
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(773.043)	158.634.281	-	-	-	682.831.341	840.692.579		
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşme etkisi	-	-	-	-	-	(1.038.928.000)	-	-	(1.038.928.000)		
30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	4.722	(998.340)	310.366.964	40.693.320	(1.074.113.090)	1.298.072.300	682.831.341	1.926.690.964		

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide nakit akış tablosu
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmiş (*) Önceki dönem
		1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	Dipnot	(48.038.960)	159.745.447
Dönem karı/ (zararı)		682.831.341	(51.690.448)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(607.938.613)	57.031.270
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12	2.530.686	1.086.301
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(1.425.644)	88.315
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(227.025)	256.572
Diğer karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(1.035.116)	222.141
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21	(669.880)	(283.189)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	9.555.496	7.571.764
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		(148.657.196)	(50.031.622)
Gerçeğe uygun değer farkları ile ilgili düzeltmeler	11	(553.198.691)	116.999.871
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		85.188.757	(19.230.197)
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler		-	351.314
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(118.784.695)	153.699.533
Ticari alacaklar		(17.364.744)	(88.502.249)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar		162.790.289	75.643.841
Stoklar		3.334.774	1.237.459
Peşin ödenmiş giderler		(2.042.561)	349.927
Ticari borçlar		13.331.026	9.907.276
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		307.142	51.558
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlar		(309.783.915)	156.813.110
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		(15.911.348)	(231.664)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklar		(10.387.440)	(28.319.368)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülükler		56.942.082	26.749.643
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(4.146.993)	705.092
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(930.408)	-
Vergi iadeleri (ödemeleri)	16	(3.216.585)	705.092
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(286.771.457)	(243.033.145)
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(455.984)	(4.591.669)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	3.156.526
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri	11	581.635.840	93.947.276
Devam eden yatırım amaçlı gayrimenkullerin proje harcamalarından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(672.103.571)	(315.135.815)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımına ilişkin nakit çıkışları	11	(16.188.550)	(24.297.991)
Yatırım faaliyetlerine ilişkin diğer nakit girişleri		89.055.934	3.945.977
Bağlı ortaklık ediniminden nakit çıkışları		(268.709.307)	-
Yatırım faaliyetlerine ilişkin diğer nakit çıkışları		(5.819)	(57.449)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		135.728.488	165.513.057
Kredilerden elde edilen nakit	5	180.994.030	31.500.000
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(36.530.500)	(30.639.644)
Ödenen faiz ve komisyon		(9.404.922)	(7.571.764)
Alınan faiz		669.880	283.189
Bloke mevduatlardaki değişim		-	171.941.276
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/ (azalış)		(199.081.929)	82.225.359
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		588.529.736	148.333.602
Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim		389.447.807	230.558.961
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	55.644.873	117.628.418
E. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	445.092.680	348.187.379

(*) Yeniden düzenlenmiş (Not 2.4)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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. 30 Haziran 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 Silahşor Cad. Yeniyoğ Sk. No:8/1-G 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 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 24 kişidir (31 Aralık 2022: 25, 1 Ocak 2022: 25).

30 Haziran 2023, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermaye, ortaklık yapısı ve hisse adedi detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2023						
	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar			
Hasan Peker	261.264.967	39,00	261.264.967			
Halka açık	408.568.780	61,00	408.568.780			
31 Aralık 2022			1 Ocak 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

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Ayşegül Peker, Şirket sermayesinin %13,03'üne karşılık gelen 14.083.667 TL nominal değerli A Grubu paylar ile 73.223.125 TL nominal değerli B Grubu paylar olmak üzere toplam 87.306.792 TL nominal değerli borsada işlem görmeyen statüdeki paylarını Şirket Yönetim Kurulu Başkanı Hasan Peker'e borsa dışında devretmiştir. Söz konusu pay devri Şirket yönetim kontrolünde bir değişikliğe yol açmamıştır.

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

Sermayedeki pay ve oy kullanma hakkı oranı (%)						
			30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
Bağlı ortaklıklar	Faaliyet konusu	Kuruluş ve faaliyet yeri	Doğrudan	Toplam	Doğrudan	Toplam
Peker GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	100	100	-	-
Peker GYO Global GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	100	100	100	100
OXO Investment GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Grevenbroich - Almanya	-	-	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

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Peker GMBH

Şirket, Almanya'da kurulu ve 1.000.000 avro sermayeli Peker GMBH unvanlı şirketin sermayesini temsil eden payların tamamını ilişkili taraflarından Peker Holding GMBH ve Goldstein Investment GMBH şirketlerinden 40.000.000 avro bedel ile satın almıştır. Söz konusu payların değeri Almanya'da kurulu Konfident Steuerberatungsgesellschaft MBH firması tarafından hazırlanan 23 Haziran 2023 tarihli değerlendirme raporunda 41.428.662,61 avro olarak belirlenmiştir. Peker GMBH bünyesinde Northgate Düsseldorf projesini barındırmaktadır.

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'nin birleşme süreci başlamış ve 5 Nisan 2023 tarihinde birleşme işlemi mahkemece tescil edilmiştir. Tescil sonucunda OXO Investment GMBH münfesi 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

Grup'un ara dönem 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 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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. 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, 30 Haziran 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 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 30 Haziran 2023 tarihli özet konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29 doğrultusunda enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide 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)

Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları 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 Resmî 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:

- 30 Haziran 2023 tarihli özet konsolide finansal durum tablosundaki varlıklar T.C Merkez Bankası tarafından açıklanan 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla geçerli döviz alış kuru olan 28,1540 TL = 1 avro, yükümlülükler ise yine T.C Merkez Bankası tarafından açıklanan 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla geçerli döviz satış kurları olan 28,2048 TL = 1 avro kullanılarak TL'ye çevrilmiştir.
- 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait özet konsolide kar veya zarar tabloları, 2023 yılı Ocak – Haziran dönemi altı aylık ortalama 21,4659 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.

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 18 Ağustos 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 ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide 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

30 Haziran 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. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 30 Haziran 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 işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik
TMS 12 'de değişiklik	Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları

ii) 30 Haziran 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
TMS 7 ve TFRS 7	Tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler
TSRS 1	"Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"
TSRS 2	"İklimle ilgili açıklamalar"

Genel anlamda söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolarının düzeltilmesi

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide 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

Şirket, 23 Haziran 2023 tarihinde Peker GmbH unvanlı şirketin sermayesini temsil eden payların %100'ünü ilişkili taraflarından Peker Holding GMBH ve Goldstein Investment GMBH şirketlerinden 40.000.000 Euro bedel ile satın almıştır. Ortak kontrole sahip bir şirket satın alımında; satın alım değeri ve özsermaye arasındaki fark, 17 Ekim 2018 tarihli Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlke Kararı uyarınca şerefiye olarak sunulmamakta ve özkaynak kalemine negatif olarak yansımaktadır. TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" standartı doğrultusunda ilgili işlem, ortak kontrole tabi işletme birleşmesi olduğundan konsolide finansal tablolar geriye dönük olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu nedenle 31 Aralık 2022, 30 Haziran 2022 ve 1 Ocak 2022 tarihli konsolide finansal durum tabloları yeniden düzenlenmiş ve karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Bu düzeltmenin konsolide finansal tablolar üzerindeki etkisi aşağıdaki gibidir:

	Önceden raporlanan 1 Ocak 2022	Yeniden düzenlenme etkisi	Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2022
Dönen varlıklar	347.828.592		598.467.685
Nakit ve nakit benzerleri	254.026.452	35.543.242	289.569.694
Finansal yatırımlar	-	379.582	379.582
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.912.186	1.755.060	4.667.246
Diğer alacaklar			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	187.800.254	187.800.254
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	314.616	9.512.293	9.826.909
Stoklar	89.563.871	-	89.563.871
Peşin ödenmiş giderler	501.791	14.442.272	14.944.063
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	317.837	-	317.837
Diğer dönen varlıklar	191.839	1.206.390	1.398.229
Duran varlıklar	1.207.798.935		2.066.865.393
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	404.715.555	-	404.715.555
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	529	396.837	397.366
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	641.884.635	955.742.444	1.597.627.079
Maddi duran varlıklar	12.338.652	344.233	12.682.885
Peşin ödenmiş giderler	148.859.564	(97.417.056)	51.442.508
Toplam varlıklar	1.555.627.527		2.665.333.078

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide 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 (devamı)

	Önceden raporlanan 1 Ocak 2022	Yeniden düzenlenme etkisi	Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2022
Kısa vadeli yükümlülükler	158.751.188		403.348.901
Kısa vadeli borçlanmalar	125.958.124	137.464.660	263.422.784
Diğer finansal yükümlülükler	-	88.269	88.269
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara ticari borçlar	149.280	(149.280)	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	13.989.043	36.798.594	50.787.637
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	4.603.449	31.664	4.635.113
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	363.030	-	363.030
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	9.231.669	68.879.027	78.110.696
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	312.293	938.382	1.250.675
Kısa vadeli karşılıklar			
Diğer karşılıklar	188.168	302.278	490.446
Dönem karı vergi yükümlülüğü	3.547.198	58.681	3.605.879
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	408.934	185.438	594.372
Uzun vadeli yükümlülükler	23.957.216		611.546.086
Uzun vadeli borçlanmalar	-	517.275.137	517.275.137
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	39.095.244	39.095.244
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	384.667	-	384.667
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23.572.549	31.218.489	54.791.038
Özkaynaklar	1.372.919.123		1.650.438.091
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	1.373.379.434	271.949.106	1.645.328.540
Ödenmiş sermaye	669.833.747	-	669.833.747
Hisse senedi ihraç primleri	4.722	-	4.722
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları	132.870	-	132.870
Yabancı para çevrim farkı	31.596.189	34.827.426	66.423.615
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9.963.926	-	9.963.926
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(73.865.716)	38.680.626	(35.185.090)
Geçmiş yıllar karları	735.713.696	198.441.054	934.154.750
Kontrol gücü olmayan paylar	(460.311)	5.569.862	5.109.551
Toplam kaynaklar	1.555.627.527		2.665.333.078

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide 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 (devamı)

	Önceden raporlanan	Yeniden düzenlenme etkisi	Yeniden düzenlenmiş
	31 Aralık 2022		31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	470.680.751		656.566.460
Nakit ve nakit benzerleri	52.579.530	3.065.343	55.644.873
Finansal yatırımlar	-	3.190	3.190
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	26.414.385	9.310.772	35.725.157
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	-	162.713.870	162.713.870
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	701.918	8.459.172	9.161.090
Stoklar	65.065.271	-	65.065.271
Peşin ödenmiş giderler	323.288.492	479.086	323.767.578
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	63.962	-	63.962
Diğer dönen varlıklar	2.567.193	1.854.276	4.421.469
Duran varlıklar	1.520.576.572		2.992.057.720
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	514.880.218	-	514.880.218
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	529	524.363	524.892
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	979.680.061	1.465.514.174	2.445.194.235
Maddi duran varlıklar	17.751.110	5.679.213	23.430.323
Peşin ödenmiş giderler	260.694	-	260.694
Ertelenmiş vergi varlığı	8.003.960	(236.602)	7.767.358
Toplam varlıklar	1.991.257.323		3.648.624.180
Kısa vadeli yükümlülükler	187.292.623		552.300.408
Kısa vadeli borçlanmalar	151.605.370	23.715.528	175.320.898
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	-	-
Diğer finansal yükümlülükler	-	22.024	22.024
Ticari borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	17.347.452	59.942.215	77.289.667
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	16.182.269	29.079	16.211.348
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	797.691	21.867	819.558
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	201.721	275.936.952	276.138.673
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	424.412	-	424.412
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Diğer karşılıklar</i>	427.003	818.893	1.245.896
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	3.226.748	3.226.748
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	306.705	1.294.479	1.601.184
Uzun vadeli yükümlülükler	24.662.090		971.397.387
Uzun vadeli borçlanmalar	-	820.799.330	820.799.330
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	-	79.079.943	79.079.943
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	1.232.413	-	1.232.413
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23.429.677	46.856.024	70.285.701
Özkaynaklar	1.779.302.610		2.124.926.385
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	1.779.302.610	345.623.775	2.124.926.385
Ödenmiş sermaye	669.833.747	-	669.833.747
Hisse senedi ihraç primleri	4.722	-	4.722
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları</i>	(225.297)	-	(225.297)
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>	91.491.372	60.241.311	151.732.683
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	29.292.034	-	29.292.034
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(73.865.716)	38.680.626	(35.185.090)
Geçmiş yıllar karları	702.557.572	206.669.182	909.226.754
Net dönem karı	360.214.176	40.032.656	400.246.832
Toplam kaynaklar	1.991.257.323		3.648.624.180

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide 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 (devamı)

	Önceden raporlanan 1 Ocak- 30 Haziran 2022	Yeniden düzenlenme etkisi	Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2022
Hasılat	118.880.660	7.158.582	126.039.242
Satışların maliyeti (-)	(70.924.748)	(62.484.095)	(133.408.843)
Brüt kar/ (zarar)	47.955.912		(7.369.601)
Genel yönetim giderleri (-)	(22.957.527)	(1.787.657)	(24.745.184)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	146.533.428	29.103.728	175.637.156
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(54.852.762)	(145.627.738)	(200.480.500)
Esas faaliyet karı/ (zararı)	116.679.051		(56.958.129)
Yatırım faaliyetlerinden giderleri (-)	-	(351.314)	(351.314)
Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı/ (zararı)	116.679.051		(57.309.443)
Finansman gelirleri	295.503	3.107.286	3.402.789
Finansman giderleri (-)	(9.687.099)	(7.326.892)	(17.013.991)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)	107.287.455		(70.920.645)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/ (gideri)	(114.235)		19.230.197
Dönemin vergi gideri	(114.235)	-	(114.235)
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	-	19.344.432	19.344.432
Dönem karı	107.173.220		(51.690.448)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	(37.259)		(37.259)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(37.259)	-	(37.259)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak	22.393.047		38.295.926
Yabancı para çevrim farkı	22.393.047	15.902.879	38.295.926
Diğer kapsamlı gelir	22.355.788		38.258.667
Toplam kapsamlı gelir	129.529.008		(13.431.781)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

30 Haziran 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 finansal tablolar ile değerlendirilmelidir.

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).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 2023, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
Kasa	2.081	2.913	1.463
Bankalar:			
- Vadesiz mevduatlar	212.670.171	52.041.960	106.094.206
- Vadeli mevduatlar	232.420.428	3.600.000	183.474.025
Toplam	445.092.680	55.644.873	289.569.694
Bloke mevduat (-)	-	-	(171.941.276)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	445.092.680	55.644.873	117.628.418

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla vadesiz mevduatlar; 6.755.647 avro, 846.352 Amerikan doları, 11.636 İngiliz sterlini ve 234.516 Türk lirasından oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 1.526.534 avro, 227.742 Amerikan doları, 48.560 İngiliz sterlini ve 16.260.183 Türk lirası). 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlar; 8.889.000 Amerikan doları, 99.975 avro ve 64.189 Türk lirasından oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 3.600.000 Türk lirası).

5. Finansal borçlar

30 Haziran 2023, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
Banka kredileri	152.222.781	175.320.898	263.422.784
Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri ve faizleri	3.636.618	-	-
Kısa vadeli borçlanmalar	155.859.399	175.320.898	263.422.784
Banka kredileri	1.418.894.593	820.799.330	517.275.137
Uzun vadeli borçlanmalar	1.418.894.593	820.799.330	517.275.137
Toplam	1.574.753.992	996.120.228	780.697.921

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

	2023	2022
1 Ocak	996.120.228	780.697.921
Kredi kullanımı	180.994.030	31.500.000
Kredi ödemeleri (-)	(36.530.500)	(30.639.644)
Yabancı para çevrim farkı	434.019.660	110.910.727
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	150.574	-
30 Haziran	1.574.753.992	892.469.004

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. Finansal borçlar (devamı)

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla banka kredilerin 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	18.103.427	18.103.427	Sabit	16,8
Türk lirası	4.944.402	4.944.402	Sabit	20,68
Avro	3.532.000	99.619.354	Sabit	5
Avro	2.015.000	56.832.672	Değişken	2,9
Avro	17.078.541	481.696.839	Sabit	2,09
Avro	15.595.798	439.876.367	Sabit	2,09
Avro	15.000.000	423.072.000	Sabit	12
Avro	571.141	16.108.931	Sabit	4,5

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla banka kredilerin 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	4,75
Avro	2.015.000	40.241.162	Değişken	2,9
Avro	1.187.510	23.715.528	Sabit	4,5
Avro	17.266.695	344.829.703	Sabit	2,09
Avro	15.758.744	314.714.721	Sabit	2,09
Avro	7.500.000	149.781.000	Sabit	12
Avro	574.534	11.473.906	Sabit	4,5

Değişken faizli banka kredileri faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskleri Dipnot 22'de açıklanmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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**

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	51.594.408	34.524.592	4.361.753
Alacak senetleri	1.190.000	1.190.000	-
Gelir tahakkukları	305.493	10.565	305.493
Toplam	53.089.901	35.725.157	4.667.246

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 17)	-	516.305.862	405.961.880
İlişkili taraflardan beklenen kredi zararı karşılığı (Not 17)	-	(1.425.644)	(1.246.325)
Toplam	-	514.880.218	404.715.555

c) Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	90.620.693	77.289.667	50.787.637
Toplam	90.620.693	77.289.667	50.787.637

7. Diğer alacaklar ve borçlar**a) Kısa vadeli diğer alacaklar**

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
Vergi dairesinden alacaklar	6.132.681	8.637.618	9.676.042
Verilen depozito ve teminatlar	281.540	199.349	150.867
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	21.664	324.123	-
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 17)	2.432.593	162.713.870	187.800.254
Toplam	8.868.478	171.874.960	197.627.163

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
Verilen depozito ve teminatlar	741.085	524.892	397.366
Toplam	741.085	524.892	397.366

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

c) Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
Alınan depozito ve teminatlar	838.836	424.015	312.293
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	561	397	938.382
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 17)	111.592.235	276.138.673	78.110.696
Toplam	112.431.632	276.563.085	79.361.371

d) Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 17)	38.683.116	79.079.943	39.095.244
Toplam	38.683.116	79.079.943	39.095.244

8. Stoklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
Ataköy Nef 22 bağımsız bölüm stokları (*)	36.315.628	42.919.827	49.569.070
Ataköy projesi arsa payları (**)	11.266.309	11.266.309	32.063.665
Sultan makamı (***)	7.544.361	10.879.135	17.157.607
Ataköy projesi değer düşüklüğü karşılığı	-	-	(9.226.471)
Toplam	55.126.298	65.065.271	89.563.871

(*) 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. 30 Haziran 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. 30 Haziran 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).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler**a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
Gelecek aylara ait giderler	2.393.590	351.029	116.214
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar (*)	502.054	159.105.292	492.220
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 17)	220.657.730	164.311.257	14.335.629
Toplam	223.553.374	323.767.578	14.944.063

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları; 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.

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	13.461.525	-	51.398.417
Gelecek yıllara ait giderler	-	260.694	44.091
Toplam	13.461.525	260.694	51.442.508

c) Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	300.000	16.211.348	4.635.113
Toplam	300.000	16.211.348	4.635.113

10. Diğer varlık ve yükümlülükler**a) Diğer dönen varlıklar**

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
Devreden KDV	12.183.612	1.972.837	51.839
İş Avansları	130.000	217.047	140.000
Personel Avansları	59.250	61.250	-
Diğer	2.436.047	2.170.335	1.206.390
Toplam	14.808.909	4.421.469	1.398.229

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. Diğer varlık ve yükümlülükler (devamı)

b) Kısa vadeli diğer yükümlülükler

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	58.540.142	1.601.184	594.372
Toplam	58.540.142	1.601.184	594.372

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ödenecek vergi ve fonlar ağırlıklı olarak; İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m² alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın ve Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konut satışlarından kaynaklanan hesaplanan KDV tutarlarından oluşmaktadır.

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2023, 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
Hotel - Peker GMBH ⁽¹⁾	2.421.244.000	1.435.312.800	935.375.400
Dusseldorf - Nordstern ⁽²⁾	301.247.800	213.303.430	158.410.350
Solingen - Peker GYO Global ⁽³⁾	183.704.850	88.211.933	43.374.263
Grevenbroich - Bluestone ⁽⁴⁾	79.675.820	56.415.767	38.018.484
House - Peker GMBH ⁽¹⁾	43.357.160	30.201.374	20.367.045
Nef 22 ⁽⁵⁾	27.700.000	13.500.000	-
Grevenbroich - Peker GYO Global ⁽³⁾	21.650.426	15.329.938	11.239.592
Kaiserwall ⁽⁶⁾	15.935.164	11.283.153	7.860.171
Parcela Benalmadena - Spain ⁽⁷⁾	9.652.942	-	-
Parcela Mijas - Spain ⁽⁷⁾	7.485.245	-	-
Çamlıca Arsa ⁽⁸⁾	-	541.870.000	292.980.000
Marbella - Spain ⁽⁹⁾	-	39.765.840	-
Gravesend	-	-	58.391.774
Sultan Makamı Konutları	-	-	31.610.000
Toplam	3.111.653.407	2.445.194.235	1.597.627.079

⁽¹⁾ Peker GmbH, bünyesinde Northgate Düsseldorf projesini barındırmaktadır. Söz konusu proje; Düsseldorf, Almanya'da yer alan 26.200 m² brüt kapalı inşaat alanına sahip projedir. 11.600 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilen projede toplam 24.000 m² net kullanım alanı (8.400 m² otel, 5.800 m² boarding house, 1.800 m² ofis, 8.000 m² ortak kullanım alanı) bulunmaktadır. İnşaatına 2019 yılında başlanan 431 odalı otel projesinin 2023 yılı başında tamamlanmıştır. Söz konusu otel Düsseldorf şehrinin en büyük otellerinden biri olup, 25+5 yıllığına Novum Oteller Grubu'na kiralanmıştır. Otel faaliyetine devam etmektedir.

⁽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 Grevenbroich 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 kiralanabilir 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; Avellano, 9.3, Benalmadena 1 29639 Malaga adresinde yer alan 609,11 m² arsa ile Ficus Buena Vista Sol, 2, Buenavista, 29650, Mijas, Malaga adresinde yer alan 670 m² arsayı satın almıştır.

⁽⁸⁾ Çamlıca Arsası, İstanbul Üsküdar ilçesinde yer almakta olup 11.020 m² büyüklüğe sahip ve henüz projelendirilmemiştir. İlgili arsa 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde satılmıştır.

⁽⁹⁾ 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

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	2.445.194.235	1.597.627.079
İlaveler	672.103.571	315.135.815
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı	16.188.550	24.297.991
Stoklardan transfer olan (*)	6.604.200	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	(581.635.840)	(93.947.276)
Yabancı para çevrim farkı	198.516.091	(127.351.495)
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	354.682.600	10.351.624
30 Haziran	3.111.653.407	1.726.113.738

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

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri ve kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2023				
Gayrimenkulün adı	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Nef 22	31.12.2022	27.700.000	TL	27.700.000
Kaiserwall	31.12.2022	566.000	EUR	15.935.164
Solingen - Peker GYO Global	30.06.2023	6.525.000	EUR	183.704.850
Grevenbroich - Peker GYO Global	30.12.2022	769.000	EUR	21.650.426
Dusseldorf - Nordstern	20.12.2022	10.700.000	EUR	301.247.800
Grevenbroich - Bluestone	19.12.2022	2.830.000	EUR	79.675.820
House - Peker GMBH	30.06.2023	1.540.000	EUR	43.357.160
Hotel - Peker GMBH	30.06.2023	86.000.000	EUR	2.421.244.000
Parcela Benalmadena - Spain	2.04.2023	342.862	EUR	9.652.942
Parcela Mijas - Spain	4.04.2023	265.868	EUR	7.485.245

Gayrimenkulün adı	Kullanılan değerleme yöntemi	Esas alınan değerleme yöntemi
Nef 22	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kaiserwall	Maliyet analizi, gelir indirgeme	Gelir indirgeme
Solingen - Peker GYO Global	Maliyet analizi, Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Grevenbroich - Peker GYO Global	Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Dusseldorf - Nordstern	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Grevenbroich - Bluestone	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
House - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Hotel - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Gelir indirgeme
Parcela Benalmadena - Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Parcela Mijas - Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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 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
Solingen - Peker GYO Global	13.12.2022	4.425.000	EUR	88.211.933
Grevenbroich - Peker GYO Global	30.12.2022	769.000	EUR	15.329.938
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	39.765.840
House - Peker GMBH	31.12.2022	1.515.000	EUR	30.201.374
Hotel - Peker GMBH	31.12.2022	72.000.000	EUR	1.435.312.800

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
Solingen - Peker GYO Global	Maliyet analizi, Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Grevenbroich - Peker GYO Global	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
House - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Hotel - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Gelir indirgeme

1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri ve kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

1 Ocak 2022				
Gayrimenkulün adı	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Çamlıca Arsa	31.12.2021	292.980.000	TL	292.980.000
Sultan Makamı Konutları	31.12.2021	31.610.000	TL	31.610.000
Gravesend	17.12.2021	3.250.000	GBP	58.391.774
Kaiserwall	30.12.2021	521.000	EUR	7.860.171
Solingen - Peker GYO Global	31.12.2021	2.875.000	EUR	43.374.263
Grevenbroich - Peker GYO Global	31.12.2021	745.000	EUR	11.239.592
Dusseldorf - Nordstern	31.12.2021	10.500.000	EUR	158.410.350
Grevenbroich - Bluestone	31.12.2021	2.520.000	EUR	38.018.484
House - Peker GMBH	31.12.2021	1.350.000	EUR	20.367.045
Hotel - Peker GMBH	31.12.2021	62.000.000	EUR	935.375.400

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Gayrimenkulün adı	Kullanılan değerlendirme yöntemi	Esas alınan değerlendirme yöntemi
Çamlıca Arsa	Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Sultan Makamı Konutları	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Gravesend	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kaiserwall	Maliyet analizi, Gelir indirgeme	Gelir indirgeme
Solingen - Peker GYO Global	Maliyet analizi, Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Grevenbroich - Peker GYO Global	Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Dusseldorf - Nordstern	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Grevenbroich - Bluestone	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
House - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Hotel - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Gelir indirgeme

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	30 Haziran 2023	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Nef 22	27.700.000	-	27.700.000	-
Kaiserwall	15.935.164	-	-	15.935.164
Solingen - Peker GYO Global	183.704.850	-	183.704.850	-
Grevenbroich - Peker GYO Global	21.650.426	-	21.650.426	-
Dusseldorf - Nordstern	301.247.800	-	301.247.800	-
Grevenbroich - Bluestone	79.675.820	-	79.675.820	-
House - Peker GMBH	43.357.160	-	43.357.160	-
Hotel - Peker GMBH	2.421.244.000	-	2.421.244.000	-
Parcela Benalmadena - Spain	9.652.942	-	9.652.942	-
Parcela Mijas - Spain	7.485.245	-	7.485.245	-
Toplam	3.111.653.407	-	3.095.718.243	15.935.164

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	88.211.933	-	88.211.933	-
Grevenbroich - Peker GYO Global	15.329.938	-	15.329.938	-
Dusseldorf - Nordstern	213.303.430	-	213.303.430	-
Grevenbroich - Bluestone	56.415.767	-	56.415.767	-
Marbella - Peker GYO Spain	39.765.840	-	39.765.840	-
House - Peker GMBH	30.201.374	-	30.201.374	-
Hotel - Peker GMBH	1.435.312.800	-	1.435.312.800	-
Toplam	2.445.194.235	-	2.433.911.082	11.283.153

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	1 Ocak 2022	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Çamlıca Arsa	292.980.000	-	292.980.000	-
Sultan Makamı Konutları	31.610.000	-	31.610.000	-
Gravesend	58.391.774	-	58.391.774	-
Kaiserwall	7.860.171	-	-	7.860.171
Solingen - Peker GYO Global	43.374.263	-	43.374.263	-
Grevenbroich - Peker GYO Global	11.239.592	-	11.239.592	-
Dusseldorf – Nordstern	158.410.350	-	158.410.350	-
Grevenbroich – Bluestone	38.018.484	-	38.018.484	-
House - Peker GMBH	20.367.045	-	20.367.045	-
Hotel - Peker GMBH	935.375.400	-	935.375.400	-
Toplam	1.597.627.079	-	1.589.766.908	7.860.171

12. Maddi duran varlıklar

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

	1 Ocak 2023	İlaveler	Yabancı para çevrim farkı	30 Haziran 2023
Maliyet:				
Taşıtlar	22.659.401	43.144	2.228.609	24.931.154
Demirbaşlar	6.776.382	412.840	2.724.723	9.913.945
Toplam	29.435.783	455.984	4.953.332	34.845.099
Birikmiş amortisman:				
Taşıtlar	5.231.133	2.118.295	429.789	7.779.217
Demirbaşlar	774.327	412.391	399.338	1.586.056
Toplam	6.005.460	2.530.686	829.127	9.365.273
DeFTER değeri	23.430.323			25.479.826

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. Maddi duran varlıklar (devamı)

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Yabancı para çevrim farkı	30 Haziran 2022
Maliyet:					
Taşıtlar	13.982.889	4.415.081	(4.280.760)	611.077	14.728.287
Demirbaşlar	774.313	176.588	-	102.737	1.053.638
Toplam	14.757.202	4.591.669	(4.280.760)	713.814	15.781.925
Birikmiş amortisman:					
Taşıtlar	1.705.805	1.003.343	(772.920)	(168.627)	1.767.601
Demirbaşlar	368.512	82.958	-	9.390	460.860
Toplam	2.074.317	1.086.301	(772.920)	(159.237)	2.228.461
Defter değeri	12.682.885				13.553.464

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

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

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

13. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

a) Karşılıklar

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

b) Koşullu varlıklar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un koşullu varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Teminat senetleri (*)		
- Türk lirası	7.694.345	7.694.345
- Amerikan doları	49.937.511	36.224.522
Toplam	57.631.856	43.918.867

(*) 30 Haziran 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler (devamı)

c) Koşullu yükümlülükler

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin ("TRİK") detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı (*)	97.160.000	82.009.398
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplamı (**)	441.736.260	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	538.896.260	394.787.979

(*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminat, rehin ve ipoteklerinin 77.160.000 Türk lirası tutarındaki kısmı bağımsız bölümler üzerindeki ipoteklerden, 4.849.398 Türk lirasındaki kısmı taşıtlar üzerindeki rehinden ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye verilen 20.000.000 Türk lirası tutarındaki kefaletten oluşurken; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 77.160.000 Türk lirası tutarındaki kısmı bağımsız bölümler üzerindeki ipoteklerden, 4.849.398 Türk lirasındaki kısmı taşıtlar üzerindeki rehinden oluşmaktadır.

(**) 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un bağlı ortaklıkları tarafından verilen teminat, rehin ve ipoteklerin 5.690.000 avro tutarındaki kısmı Nordstern'de, 10.000.000 avro tutarındaki kısmı Solingen'de yer alan arsa üzerindeki ipoteklerden oluşmaktadır.

14. Özkaynaklar

a) Sermaye

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

	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
Hissedarlar	Yüzde	Tutar	Yüzde	Tutar
Hasan Peker	39,00	261.264.967	25,97	173.958.175
Ayşegül Peker	-	-	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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. Özkaynaklar (devamı)

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

Hissedarlar	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022		Grubu	Türü
	Pay adedi	Pay tutarı	Pay adedi	Pay tutarı		
Hasan Peker	42.166.667	42.166.667	28.083.000	28.083.000	A	Nama
Ayşegül Peker	-	-	14.083.667	14.083.667	A	Nama
Hasan Peker	219.098.300	219.098.300	145.875.175	145.875.175	B	Hamiline
Ayşegül Peker	-	-	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.

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Ayşegül Peker, Şirket sermayesinin %13,03'üne karşılık gelen 14.083.667 TL nominal değerli A Grubu paylar ile 73.223.125 TL nominal değerli B Grubu paylar olmak üzere toplam 87.306.792 TL nominal değerli borsada işlem görmeyen statüdeki paylarını Şirket Yönetim Kurulu Başkanı Hasan Peker'e borsa dışında devretmiştir. Söz konusu pay devri Şirket yönetim kontrolünde bir değişikliğe yol açmamıştır.

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.

Konsolide finansal tablolarda 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yasal yedeklerin toplam tutarı 40.693.320 Türk lirasıdır (31 Aralık 2022: 29.292.034 Türk lirası).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. Pay başına kazanç

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

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	682.831.341	(51.690.448)
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	669.833.747	669.833.747
Pay başına kazanç	1,02	(0,08)

16. Vergi

30 Haziran 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	-	(423.667)
Faaliyetlere ilişkin cari dönem kurumlar vergisi	-	(114.235)
Peşin ödenmiş vergiler	53.799	45.293
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	(4.085.100)
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	53.799	45.293

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.

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı 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.

1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla oluşan 3.547.198 Türk lirası 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. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı 6.863.274 Türk lirası (31 Aralık 2022: 7.767.358 Türk lirası, 1 Ocak 2022: Yoktur) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü 154.570.374 Türk lirasıdır (31 Aralık 2022: 70.285.701 Türk lirası, 1 Ocak 2022: 54.791.038 Türk lirası).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. İlişkili taraflar

a) İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
UK Imperial Investment Ltd.	-	514.880.218	404.715.555
Toplam	-	514.880.218	404.715.555

İlgili alacak, 23 Haziran 2023 tarihinde Peker GMBH'nin satın alımı sırasında Peker Holding GMBH'a devredilmiştir.

b) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
Hasan Peker	2.420.891	1.736.550	-
Peker Investment GMBH	11.702	-	38.047.974
Peker Holding A.Ş.	-	148.117.636	-
Pollux Construction GMBH	-	12.620.034	-
Pekfor 95 GMBH	-	239.650	-
H.P. Krefeld GMBH	-	-	123.989.934
Peker Port GMBH	-	-	14.459.564
Peker Management GMBH	-	-	7.302.795
Naval Ram GMBH	-	-	3.999.987
Goldstein Investment GMBH	-	-	-
Toplam	2.432.593	162.713.870	187.800.254

c) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
Pollux Construction GMBH (*)	111.592.235	-	14.236.144
Peker Holding A.Ş.	-	268.746.573	58.136.315
Peker Investment GMBH	-	7.261.170	5.687.161
Peker Management GMBH	-	130.930	-
Goldstein Investment GMBH	-	-	51.076
Toplam	111.592.235	276.138.673	78.110.696

(*) Nordrhein-Westfalen eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan proje kapsamında diğer borçları ifade etmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. İlişkili taraflar (devamı)

d) İlişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
Peker Holding GMBH	34.369.171	76.069.546	16.372.405
Peker Holding Ltd.	4.313.945	3.010.397	22.722.839
Toplam	38.683.116	79.079.943	39.095.244

e) İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	1 Ocak 2022
Marbella Lifestyle Investment SL (*)	169.629.750	128.189.550	-
Pollux Construction GMBH	51.014.579	36.121.707	14.335.629
Peker Management GMBH	13.401	-	-
Toplam	220.657.730	164.311.257	14.335.629

(*) 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

Grup'un üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 30 Haziran 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 - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022
Üst yönetime sağlanan faydalar	9.037.003	1.728.139
Toplam	9.037.003	1.728.139

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. Hasılat ve satışların maliyeti

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022
Yurtiçi satışlar (*)	584.306.296	584.306.296	36.942.830	2.869.949
Yurtdışı satışlar (**)	45.078.328	2.541.909	81.376.800	81.376.800
Diğer	3.741.426	2.939.864	7.719.612	7.023.399
Hasılat	633.126.050	589.788.069	126.039.242	91.270.148
Yurtiçi satışların maliyeti (-)	545.613.752	545.613.752	35.096.390	2.807.197
Yurtdışı satışların maliyeti (-)	42.260.632	2.010.329	98.312.453	98.312.453
Satışların maliyeti (-)	587.874.384	547.624.081	133.408.843	101.119.650
Brüt kar	45.251.666	42.163.988	(7.369.601)	(9.849.502)

(*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m² alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın ve Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konut satışlarından oluşurken; 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar Sultan Makamı Konutları'nda yer alan iki adet yatırım amaçlı bağımsız bölüm ve Ataköy projesine ilişkin arsa payı satışından oluşmaktadır.

(**) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönem yurtdışı satışlar, İspanya Malaga Marbella'da Urbanisation Oasis Club projesinde yer alan 18 ve 19 nolu yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışlarından oluşmakta olup 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde İngiltere'nin Gravesend kentinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışlarından oluşmaktadır.

19. Genel yönetim giderleri

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022
Personel giderleri	15.910.305	8.001.727	11.780.975	6.350.497
Danışmanlık giderleri	9.792.905	4.698.042	4.446.871	1.642.270
Bağış ve yardımlar (*)	3.101.794	77.039	44.600	22.550
Vergi, resim ve harç giderleri	3.098.165	1.717.969	1.132.889	856.197
Amortisman giderleri ve itfa payları	2.530.686	1.341.279	1.086.301	184.205
Seyahat ve konaklama giderleri	1.844.684	394.810	989.750	822.833
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	1.659.607	943.678	1.009.732	694.673
Sigorta giderleri	1.223.884	378.243	326.717	104.180
Bakım ve onarım giderleri	881.773	584.498	209.260	177.217
Ulaşım giderleri	751.365	261.142	437.131	243.380
Diğer	5.469.812	1.449.127	3.280.958	9.361
Toplam	46.264.980	19.847.554	24.745.184	11.107.363

(*) 30 Haziran 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 ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	565.437.518	551.028.852	28.542.110	17.420.656
Kur farkı gelirleri (*)	236.680.876	206.582.545	147.059.933	79.713.346
Vade farkı gelirleri (**)	16.000.077	10.953.168	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	1.499.876	1.499.876	-	-
Vergi, resim ve harç iadeleri	479.750	479.750	-	-
Diğer	1.195.027	15.035	35.113	35.113
Toplam	821.293.124	770.559.226	175.637.156	97.169.115

(*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla kur farkları net gösterilmiştir.

(**) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla vade farkı gelirleri, UK Imperial Investment Ltd.'den ticari alacaklara ilişkin vade farkı gelirlerinden oluşmaktadır.

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	12.238.827	-	145.541.981	54.199.910
Komisyon giderleri	161.746	135.746	1.134.107	-
Karşılık giderleri	74.232	-	88.315	-
Vergi, resim ve harç giderleri	59.191	19.884	31.274	1.071
Kur farkı giderleri	-	-	53.268.309	44.295.633
Diğer	42.708	40.890	416.514	52.552
Toplam	12.576.704	196.520	200.480.500	98.549.166

21. Finansman gelir ve giderleri

a) Finansman gelirleri

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022
Vadeli mevduat faiz gelirleri	669.880	652.594	283.189	16.832
Vade farkı gelirleri	650.548	352.055	-	-
Adat faiz gelirleri	-	-	1.132.059	1.132.059
Diğer	1.640.475	1.617.264	1.987.541	1.315.916
Toplam	2.960.903	2.621.913	3.402.789	2.464.807

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. Finansman gelir ve giderleri (devamı)

b) Finansman giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022
Vade farkı giderleri	23.438.035	16.268.998	1.750.511	832.390
Kredi faiz giderleri	9.555.496	5.172.077	7.571.764	4.225.650
Havale, EFT ve komisyon giderleri	7.357.529	2.521.913	2.310.088	1.668.472
Adat faiz giderleri	1.151.616	1.151.616	3.861.069	3.861.068
Borç para faiz giderleri	1.083.629	362.434	511.901	254.568
Diğer	57.606	-	1.008.658	984.649
Toplam	42.643.911	25.477.038	17.013.991	11.826.797

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 indireyecek 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:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Finansal borçlar	1.574.753.992	996.120.228
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(445.092.680)	(55.644.873)
Net finansal borç	1.129.661.312	940.475.355
Özkaynak toplamı	1.926.690.964	2.124.926.385
Net finansal borç/ özkaynak oranı	0,59	0,44

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

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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 oluşturmaması 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 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	
30 Haziran 2023			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	53.089.901	9.609.563	445.090.599
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	53.089.901	9.609.563	445.090.599
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	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- 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

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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
31 Aralık 2022	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	550.605.375	172.399.852	55.641.960
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	35.725.157	172.399.852	55.641.960
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

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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 bulundurmak 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.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un 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)
30 Haziran 2023					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri (*)	1.574.753.992	1.576.366.227	10.484.433	146.617.168	1.419.264.626
Ticari borçlar	90.620.693	90.620.693	76.759.528	13.861.165	-
Diğer borçlar	151.114.748	151.114.748	112.431.632	-	38.683.116
Toplam yükümlülük	1.816.489.433	1.818.101.668	199.675.593	160.478.333	1.457.947.742

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 (*)	996.120.228	997.510.845	1.006.690	131.772.465	864.731.690
Ticari borçlar	77.289.667	77.289.667	63.033.469	14.256.198	-
Diğer borçlar	355.643.028	355.643.028	276.563.085	-	79.079.943
Toplam yükümlülük	1.429.052.923	1.430.443.540	340.603.244	146.028.663	943.811.633

(*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in banka kredileri konsolide 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

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Sabit faizli finansal varlıklar		
Vadeli mevduatlar (Not 4)	232.420.428	3.600.000
Sabit faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 5)	1.483.421.320	921.379.066
Değişken faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 5)	91.332.672	74.741.162

Grup'un değişken faizli banka kredileri faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla değişken faizli banka kredilerinin faiz oranı %17,80 ve %2,9+3 aylık libor'dur (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 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

Döviz pozisyonu tablosu	Cari dönem			
	30 Haziran 2023			
	TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	396.883.359	9.735.352	5.153.964	11.636
2. Ticari alacaklar	33.955.783	-	-	1.034.997
3. Diğer alacaklar	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	430.839.142	9.735.352	5.153.964	1.046.633
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6. Diğer alacaklar	132.339.198	-	4.698.079	2.118
7. Duran varlıklar (5+6)	132.339.198	-	4.698.079	2.118
8. Toplam varlıklar (4+7)	563.178.340	9.735.352	9.852.043	1.048.751
9. Ticari borçlar	(395.000)	-	(12.346)	(2.214)
10. Diğer borçlar	(116.559.853)	-	(4.140.082)	-
11. Kısa vadeli yükümlülükler (9+10)	(116.954.853)	-	(4.152.428)	(2.214)
12. Toplam yükümlülükler (11)	(116.954.853)	-	(4.152.428)	(2.214)
13. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (8+12)	446.223.487	9.735.352	5.699.615	1.046.537

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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	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

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	30 Haziran 2023	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	25.139.697	(25.139.697)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	25.139.697	(25.139.697)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	16.046.696	(16.046.696)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	16.046.696	(16.046.696)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	3.433.437	(3.433.437)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	3.433.437	(3.433.437)
Toplam (3+6+9)	44.619.830	(44.619.830)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine 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)	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)

23. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket; 26 Temmuz 2023 tarihinde İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde yer alan 840 ada 114 parsel numarasında kayıtlı, 5.032,56 m² yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan A, B ve C bloktan oluşan projenin A Blok 14. katında yer alan konut nitelikli 95 numaralı bağımsız bölümü 48.303.840 TL + KDV'ye satın almıştır.