

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

**1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap
dönemine ait konsolide finansal
tablolar ve bağımsız denetçi 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 – 53

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla
konsolide finansal durum tablosu**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		1.731.535.403	1.312.906.683
Nakit ve nakit benzerleri	4	57.631.848	91.693.166
Finansal yatırımlar	5	93.129.712	5.257
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7-18	148.230.293	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	705.981.642	58.868.902
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	8-18	3.187.382	268.124.417
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	3.852.477	15.095.898
Stoklar	9	295.541.592	338.063.633
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	10-18	360.372.176	270.756.635
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	10	6.604.879	262.907.556
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		31.897	105.398
Diğer dönen varlıklar	11	56.971.505	7.285.821
Duran varlıklar		4.174.129.823	4.942.317.063
Finansal yatırımlar	5	781.402	-
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7-18	-	848.433.868
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	857.345	864.932
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	4.095.680.007	4.029.258.716
Maddi duran varlıklar	13	54.585.482	50.513.153
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	10-18	13.029.560	-
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	10	-	447.126
Ertelenen vergi varlığı	17	9.196.027	12.799.268
Toplam varlıklar		5.905.665.226	6.255.223.746

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla
konsolide finansal durum tablosu**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler	Dipnot	361.120.059	910.095.898
Kısa vadeli borçlanmalar	6	119.063.019	288.898.626
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	5.223.037	-
Kiralama işlemlerinden kısa vadeli yükümlülükler	6	31.675.765	-
Diğer finansal borçlar		54.488	36.292
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7-18	960.730	-
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	119.691.373	127.360.052
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	10	254.490	26.713.508
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		809.554	1.350.489
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	8-18	1.631.630	455.028.949
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	30.875.483	699.358
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Diğer karşılıklar</i>		360.565	2.053.023
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	5.317.125
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	50.519.925	2.638.476
Uzun vadeli yükümlülükler		2.214.866.481	1.600.695.490
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2.006.153.469	1.352.535.846
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli yükümlülükler	6	15.543.862	-
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	8-18	1.160.344	130.310.118
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		495.880	2.030.805
Ertelenen vergi yükümlülüğü	17	191.512.926	115.818.721
Özkaynaklar		3.329.678.686	3.744.432.358
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		3.118.620.735	3.744.432.358
Ödenmiş sermaye	15	669.833.747	669.833.747
Özsermaye düzeltme farkları	15	1.787.200.218	1.787.200.218
Hisse senedi ihraç primleri		15.752	15.752
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(531.593)	(590.197)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>		(514.092.143)	(486.315.390)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(1.424.043.311)	5.191.570
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	115.248.666	96.461.310
Geçmiş yıllar karları		1.524.924.167	2.133.069.346
Net dönem karı/ (zararı)		960.065.232	(460.433.998)
Kontrol gücü olmayan paylar		211.057.951	-
Toplam kaynaklar		5.905.665.226	6.255.223.746

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2022
	Dipnot		
Hasılat	19	896.366.309	310.474.604
Satışların maliyeti (-)	19	(964.142.008)	(498.259.024)
Brüt zarar		(67.775.699)	(187.784.420)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(119.908.769)	(114.746.032)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.311.950.846	922.714.516
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(126.206.262)	(282.263.286)
Esas faaliyet karı		998.060.116	337.920.778
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	523.668.435	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	22	(227.783)	(620.409)
Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı		1.521.500.768	337.300.369
Finansman gelirleri	23	18.981.665	11.912.761
Finansman giderleri (-)	23	(124.104.524)	(64.303.152)
Parasal kazanç/ (kayıp)		(291.938.655)	(732.610.711)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		1.124.439.254	(447.700.733)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(119.798.557)	(12.733.265)
Dönemin vergi (gideri)/ geliri	17	-	-
Ertelenmiş vergi gideri (-)	17	(119.798.557)	(12.733.265)
Dönem karı/ (zararı)		1.004.640.697	(460.433.998)
Ana ortaklığa ait		960.065.232	(460.433.998)
Kontrol gücü olmayan paylar		44.575.465	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak		58.604	(590.197)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)		58.604	(590.197)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak		(47.958.513)	(467.172.455)
Yabancı para çevrim farkı		(47.958.513)	(467.172.455)
Diğer kapsamlı gelir		(47.899.909)	(467.762.652)
Toplam kapsamlı gelir		956.740.788	(928.196.650)
Ana ortaklığa ait		932.347.083	(928.196.650)
Kontrol gücü olmayan paylar		24.393.705	-
Pay başına kazanç	16	0,39	(0,19)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide özkaynak değişim tablosu

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Özsermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları	Yabancı para çevrim farkı	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	1.787.200.218	15.752	-	(19.142.935)	44.145.748	5.191.570	2.185.929.324	-	4.673.173.424	13.268.817	4.686.442.241
Transferler	-	-	-	-	-	52.315.562	-	(52.315.562)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(590.197)	(467.172.455)	-	-	-	(460.433.998)	(928.196.650)	-	(928.196.650)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleriyle yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	(544.416)	-	(544.416)	(13.268.817)	(13.813.233)
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	1.787.200.218	15.752	(590.197)	(486.315.390)	96.461.310	5.191.570	2.133.069.346	(460.433.998)	3.744.432.358	-	3.744.432.358
Transferler	-	-	-	-	-	18.787.356	-	(479.221.354)	460.433.998	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	58.604	(27.776.753)	-	-	-	960.065.232	932.347.083	24.393.705	956.740.788
Bağlı ortaklık kontrol kaybı	-	-	-	-	-	-	-	(128.923.825)	-	(128.923.825)	186.664.246	57.740.421
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşme etkisi	-	-	-	-	-	-	(1.429.234.881)	-	-	(1.429.234.881)	-	(1.429.234.881)
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	1.787.200.218	15.752	(531.593)	(514.092.143)	115.248.666	(1.424.043.311)	1.524.924.167	960.065.232	3.118.620.735	211.057.951	3.329.678.686

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide nakit akış tablosu**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
		1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	Dipnot	(494.353.694)	7.018.085
Dönem karı/ (zararı)		1.004.640.697	(460.433.998)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(505.060.624)	(384.999.483)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	9.659.579	11.763.074
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(1.391.173)	295.487
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	(928.819)	(90.153.176)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(1.476.321)	399.426
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(3.415.971)	(1.277.180)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		43.997.158	31.081.316
Vergi geliri / gideri ile ilgili düzeltmeler	17	119.798.557	12.733.265
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		(404.526.574)	(382.839.995)
Gerçeğe uygun değer farkları ile ilgili düzeltmeler	12	(748.855.202)	(151.142.821)
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		318.209.971	347.610.640
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		164.009.871	(163.469.519)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		(141.700)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(988.616.642)	856.894.508
Ticari alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(795.343.033)	469.147.548
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		276.188.043	281.134.445
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		20.051.707	176.684.513
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışlar/(artışlar) ilgili düzeltmeler		154.104.702	(339.744.354)
Ticari borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		(6.707.949)	(8.041.611)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		(540.935)	367.876
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		(606.505.162)	263.350.056
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(49.612.183)	(1.724.168)
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		19.748.168	15.720.203
Faaliyetler ile ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(5.317.125)	(4.442.942)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(5.317.125)	(4.442.942)
Vergi iadeleri (ödemeleri)		(5.317.125)	(4.442.942)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(26.950.533)	(327.587.409)
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(13.708.218)	(28.383.228)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	-	5.774.731
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri	12	942.101.002	311.771.766
Yatırım faaliyetlerine kaynaklanan diğer nakit çıkışları	12	(402.666.328)	(602.937.445)
Fon alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(108.572.534)	-
Fon satışından kaynaklanan nakit girişleri		15.589.780	-
Bağlı ortaklıklardaki kontrolün kaybına yol açmayan şekilde ortaklık payları değişmelerinden kaynaklanan nakit girişleri / (çıkışları)		57.740.421	(13.813.233)
Ortak kontrole tabi işletmelerin birleşme etkisinden kaynaklanan nakit girişleri/ (çıkışları)		(517.434.656)	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		449.682.032	(61.933.853)
Kredilerden elde edilen nakit	6	699.822.559	535.188.863
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(214.139.487)	(567.318.580)
Ödenen faiz ve komisyon		(39.417.011)	(31.081.316)
Alınan faiz		3.415.971	1.277.180
D. Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim (A+B+C)		(71.622.195)	(382.503.177)
E. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(24.789.655)	(393.804.529)
F. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki gerçekleşmemiş kur farkı etkisi		62.350.532	84.219.966
G. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		91.693.166	783.780.906
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (D+E+F+G)	4	57.631.848	91.693.166

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre 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" veya "Peker GYO") olarak değiştirilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi %36,32 halka arz oranı ile 21 Şubat 2018 tarihinde halka açılmıştır ve hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmeye başlamıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hisselerinin %60,83'ü 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 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 31'dir (31 Aralık 2022: 24).

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

31 Aralık 2023				31 Aralık 2022		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar
Hasan Peker	262.364.967	39,17	262.364.967	173.958.175	25,97	173.958.175
Ayşegül Peker	-	-	-	87.306.792	13,03	87.306.792
Capital Union Bank Ltd.	54.382.059	8,12	54.382.059	-	-	-
Diğer	353.086.721	52,71	353.086.721	408.568.780	61,00	408.568.780

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

Sermayedeki pay ve oy kullanma hakkı oranı (%)						
			31 Aralık 2023	31 Aralık 2022		
			Doğrudan	Kontrol gücü	Doğrudan	Kontrol gücü
Bağlı ortaklıklar	Faaliyet konusu	Kuruluş ve faaliyet yeri				
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	51	100	100	100
Peker GYO Spain SL	Gayrimenkul proje geliştirme	Malaga - İspanya	100	100	100	100

(*) 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.

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

(***) Şirket, 28 Aralık 2023 tarihinde paylarının %20'sini DATE Investment GMBH'a, %20'sini EN FA Investment GMBH'a, %9'unu Peker Holding GMBH'a satmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

Grup'un 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 ("KGG") 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.

Konsolide finansal tablolar, KGG 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.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile KGG tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29'un uygulanmasını gerektiren özelliklerden biri üç yıllık kümülatif enflasyon oranının %100'e yaklaşması veya bu oranı aşmasıdır. Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından açıklanan Türkiye geneli Tüketici Fiyatları Endeksi ("TÜFE") verilerine göre, Türkiye'de üç yıllık kümülatif enflasyon oranı 31 Aralık 2023 itibarıyla %268,33'e ulaşmıştır.

Aşağıdaki tablo TÜFE'nin 31 Aralık 2023 itibarıyla durumunu ve son üç yıldaki gelişimini göstermektedir:

	2023	2022	2021	2020
Yıllık Endeks	1.859,37	1.128,40	686,95	504,81
Ortalama Endeks	1.488,92	967,70	561,61	469,59
Düzeltilme Katsayısı	1,00000	1,64780	2,70671	
Yıllık Enflasyon	%64,78	%64,26	%36,08	
Kümülatif Enflasyon (2020'den itibaren)	%268,33	%123,53	%36,08	

Şirket, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloları, TMS 29 uyarınca fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişimlere göre yeniden düzenlenmiştir. TMS 29, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimiyle hazırlanan mali tabloların, bilanço tarihindeki cari ölçüm birimine göre belirtilmesini ve önceki dönemlere ait tutarların da aynı esaslarla düzeltilmesini gerektirmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket, enflasyon düzeltmesi raporlamasının etkisini 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla cari ölçüm birimi bazında yansıtabilmek amacıyla tüm parasal olmayan kalemleri yeniden düzenlemiştir. Sonuç olarak, düzeltilen ana kalemler; "maddi duran varlıklar", "peşin ödenmiş giderler", "stoklar", "Uzun vadeli finansal yatırımlar" ve "özkaynak" öğeleridir. Parasal kalemler 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla cari ölçüm birimine göre belirtildiği için yeniden düzenlenmemiştir.

Karşılaştırmalı tutarlar 31 Aralık 2023 cari para birimi cinsinden sunulup, cari yılın genel fiyat endeksi kullanılarak yeniden ifade edildiğinden karşılaştırmalı finansal tabloların raporlama dönemi kapanış tarihi itibarıyla cari ölçü birimine göre sunulması amaçlanmış ve önceki raporlama dönemlerine ait karşılaştırmalı tutarlar genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Bahsi geçen düzeltme ve düzenlemeler ile ilgili açıklamalar aşağıdaki gibidir:

- Tarihi maliyet üzerinden ölçülen parasal olmayan kalemler, varlıkların elde edildiği ve yükümlülüklerin üstlenildiği tarihten itibaren enflasyonun etkisini yansıtabilecek şekilde düzeltilmiştir. Özkaynaklar altındaki önceki dönemlere ait aktüeryal kayıp/ kazançlar iptal edilmiştir. "Geçmiş yıllar karları/ zararları" kalemleri yapılan enflasyon düzeltmelerinden elde edilmiştir. Ertelenmiş vergi, parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerleri ile vergiye esas değerleri arasındaki fark temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Açılış finansal durum tablosundaki düzeltmeler 31 Aralık 2022 tarihli karşılaştırmalı dönem finansal durum tablosuna "taşıma katsayısı" kullanılarak; yasal finansallarda kayıtlı "Geçmiş yıl kar/ zararları", TFRS doğrultusunda kayda alınan ve taşınan düzeltmeler taşıma katsayısı ile taşınmıştır. Enflasyon muhasebesi kapsamında kayda alınan düzeltmeler de benzer şekilde taşıma katsayısı kullanılarak taşınmıştır. Karşılaştırmalı dönemde gerçekleşen enflasyon artış etkileri, dönem giriş/ çıkışları ve diğer hareketler ayrıştırılarak "Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu" düzeltilmiştir (Yalnızca parasal olmayan kalemlerin düzeltilmesi ile ortaya çıkan gelir/ gider).
- Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm gelir ve gider kalemleri işlem tarihinin ait olduğu ay baz alınarak düzeltilmiştir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyonun etkisine göre düzeltilmiş olan bir varlık veya yükümlülüğün değerine dayanarak hesaplanmasından ortaya çıkan etkiler (maliyet, amortisman giderleri, sigorta giderleri, sabit kıymet satış karları/ zararları vb.) ayrıca endekse tabi tutulmamıştır.

Karşılaştırmalı tutarlar:

- Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulur.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Konsolide 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 konsolide finansal tablolar Türk lirası cinsinden sunulmuştur.

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

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

- 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosundaki varlıklar T.C Merkez Bankası tarafından açıklanan 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla geçerli döviz alış kuru olan 32,5739 TL = 1 avro, yükümlülükler ise yine T.C Merkez Bankası tarafından açıklanan 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla geçerli döviz satış kurları olan 32,6326 TL = 1 avro kullanılarak Türk lirasına çevrilmiştir.
- 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme ait konsolide kar veya zarar tabloları, 2023 yılı Ocak – Aralık dönemi oniki aylık ortalama 25,7198 TL = 1 avro olan döviz kuru kullanılarak Türk lirasına çevrilmiştir.
- Geçmiş yıl karları; konsolide finansal tablolarda TMS 21 uyarınca tarihi kurlardan Türk lirasına çevrilmiştir.

Türk lirası 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 konsolide finansal tabloları, grup faaliyetlerinin öngörülebilir gelecekte devam edeceği varsayımı ile işletmenin sürekliliği prensibiyle hazırlanmıştır.

Finansal tabloların onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 14 Mayıs 2024 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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("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) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 8	Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
TMS 1	Muhasebe Politikalarının Açıklanması
TMS 12	Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi
TMS 12 'de değişiklik	Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları

ii) 31 Aralık 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
TFRS 17	Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
TFRS 10 ve TMS 28	Yatırımcı işletmenin iştirak veya iş ortaklığına yaptığı varlık satışları veya katkıları

Söz konusu değişikliklerin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu ("UMSK") tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

UMS 21	Değiştirilebilirliğin Eksikliği
UFRS 18	Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Söz konusu Standartların Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem 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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar ana ortaklık Peker GYO ile bağlı ortaklıklarının aşağıdaki maddelerde belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, kanuni kayıtlarına KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan TMS/ TFRS'ye uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

Bağlı ortaklıklar, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmaktadır ve kontrolün ortadan kalktığı tarihte de konsolidasyon kapsamından çıkartılmaktadır.

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları karşılaması ile sağlanır:

- (i) yatırım yapılan şirket/ varlık üzerinde gücünün olması,
- (ii) yatırım yapılan şirket/ varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- (iii) getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin, Şirket'in sermayelerine iştirak oranları ve oy hakkı oranları aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Sermayedeki payı	Kontrol gücü	Sermayedeki payı	Kontrol gücü
Peker GMBH	100%	100%	-	-
Peker GYO Global GMBH	100%	100%	100%	100%
OXO Investment GMBH	-	-	100%	100%
Blue Stone Investment GMBH	100%	100%	100%	100%
Nordstern Düsseldorf GMBH	51%	100%	100%	100%
Peker GYO Spain SL	100%	100%	100%	100%

Şirket, 11 Aralık 2023 tarihinde gayrimenkul yatırımlarını yurtdışında kurulu bağlı ortaklıklar vasıtasıyla planlama ve gerçekleştirme ve yurtdışındaki daha düşük maliyetli ve uzun vadeli finansman imkanlarından faydalanmak için Almanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yapılanmanın bir parçası olarak Almanya merkezli Peker Real Estate GMBH şirketini 25.000 avro sermaye ile kurmuştur. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla faal durumda olmadığı ve konsolide mali tablolar açısından önemsiz olduğundan konsolidasyona dahil edilmemiştir. Peker Real Estate GMBH, konsolide finansal tablolarda uzun vadeli finansal yatırım olarak muhasebeleştirilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Grup finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Grup'un finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Grup, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dahil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması;
- ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Grup, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeycek bir tercihte bulunulabilir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

- Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zarar tablolarında muhasebeleştirilir ve "finansman gelirleri – faiz gelirleri" kaleminde gösterilir.

(ii) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları

İlk defa finansal tablolara almada Grup, ticari amaçla elde tutulmayan her bir özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülmeyecek bir tercihte bulunabilir.

Bir finansal varlık aşağıdaki durumlarda ticari amaçla elde tutulduğu varsayılır:

- yakın bir tarihte satılma amacıyla edinilmişse; veya
- ilk defa finansal tablolara alınma sırasında Grup'un birlikte yönettiği belirli finansal araçlardan oluşan portföyün bir parçasıysa ve son zamanlarda Grup'un kısa dönemde kar etme konusunda eğilimi bulunduğu yönünde kanıt bulunmaktaysa; veya
- türev araçsa (finansal teminat sözleşmesi veya tanımlanmış ve etkin korunma aracı olan türev araçlar hariç).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar başlangıçta gerçeğe uygun değeri üzerine işlem maliyetleri eklenerek ölçülür. Daha sonra gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilip yeniden değerlendirme fonunda birikirler. Özkaynak yatırımlarının elden çıkarılması durumunda, birikmiş olan toplam kazanç veya kayıp birikmiş karlara aktarılır.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Grup, önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Grup, diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Grup, o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Grup'un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Grup'un tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Grup, yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Grup'un ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

- Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dahil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Grup, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Grup, finansal yükümlülükleri yalnızca Grup'un yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- (a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Grup üst düzey yönetim kadrosunu; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını olarak belirlemiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Varlıkların taşıdıkları değer üzerinden paraya çevrilemeyeceği durumlarda, varlıklarda değer düşüklüğü olup olmadığına bakılır. Böyle bir belirti varsa ve varlıkların taşıdıkları değer, tahmini gerçekleşecek tutarı aştığı durumlarda, varlık ya da nakit yaratan birimler gerçekleştirilebilir değerine getirilir.

Gerçekleşebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullanımdaki net defter değerinden yüksek olanıdır. Kullanımdaki net defter değeri tutarının belirlenmesi için, tahmin edilen gelecek dönem nakit akımları, paranın zaman değerini ve ilgili varlığın risk yapısını ölçen vergi öncesi indirim oranı kullanılarak iskonto edilmektedir. Bağımsız nakit akımı yaratmayan bir varlığın kullanımdaki net defter değeri varlığın dahil olduğu nakit akımı sağlayan şirket için belirlenir. Değer düşüklüğü karşılık giderleri kar veya zarar tablosunda kayda alınmaktadır.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlenmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine veya üretim miktarlarına göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

	Faydalı ömür
Taşıtlar	2 – 5 yıl
Demirbaşlar	3 – 50 yıl

Bir maddi duran varlığın taşıdığı değer, geri kazanılabilir değer, maddi duran varlığın kullanımdaki değeri veya varlığın satışı için katlanılacak giderler düşüldükten sonraki net satış fiyatından yüksek olanıdır. Raporlama tarihi itibarı ile varlıkların faydalı ömürleri gözden geçirilmekte, gerektiğinde düzeltilmektedir.

Bakım ve onarım giderleri oluştukları dönemin kar veya zarar tablosuna gider olarak kaydedilirler. Grup, yapılan yenilemeler doğrultusunda değiştirilen parçaların diğer bölümlerden bağımsız bir şekilde amortismanına tabi tutulup tutulmadığına bakmaksızın taşınan değerlerini finansal durum tablosundan çıkarır. Başlıca yenilemeler, ilgili maddi duran varlığın kalan ömrünün veya yenilemenin kendisinin ekonomik ömrünün kısa olanı baz alınarak amortismanına tabi tutulurlar.

Maddi duran varlık alımlarına ilişkin verilen avanslar, ilgili varlık aktifleştirilene veya yapılmakta olan yatırımlar hesabına alınana kadar duran varlıklar altındaki peşin ödenmiş giderler hesaplarında takip edilmektedir.

Aktifleştirmeden sonraki harcamalar, gelecekte ekonomik fayda sağlamanın kuvvetle muhtemel olması ve ilgili harcamanın maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülmesi durumunda ilgili varlığın maliyetine eklenir veya ayrı bir varlık olarak finansal tablolara yansıtılır. Maddi duran varlıklar; taşınır değerlerin, geri kazanılabilir değerlerinden daha fazla olabileceğini gösteren koşullarda değer düşüklüğü için gözden geçirilmektedir. Değer düşüklüğü saptanması için varlıklar, nakit üreten birimler olan en alt seviyede gruplanır (nakit üreten birim).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Hasılat

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

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

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

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır.

Gayrimenkul (konut/ ofis) satışı

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

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

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

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

Geçici kabul protokolünün imzalanmadığı ya da fiili teslim veya tapu devri gerçekleşmediği durumlarda Grup kendi payına düşecek geliri Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Dipnot 10) olarak bilançosunda takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Grup payı, arsa satış geliri, ilgili arsaların stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Stoklar

Grup'un stokları; gayrimenkul stokları olarak sınıflandırılan, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan arsalardan ve yapılardan oluşmaktadır.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülmürlür. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

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

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi duran varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmış gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.

Yabancı para cinsinden işlemler

Yabancı para cinsinden oluşan gelir ve giderler işlem tarihinde geçerli olan kurlar ile çevrilmektedir. Yabancı paralarla ifade edilen parasal aktiflerin ve pasiflerin çevriminde bilanço tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından ilan edilen kurlar kullanılmaktadır. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin çevrilmesinden veya yabancı paralarla ifade edilen tutarların değerlemesinden doğan kur farkı gelir ya da gideri ilgili dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar

Şirket, mevcut sosyal mevzuata uygun olarak, Şirket ile bir yıllık hizmet süresini tamamlayan ve emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle istihdamı sona eren her çalışan için birikmiş tazminat ödemekle yükümlüdür.

Türk yasaları ve sendika anlaşmaları uyarınca, emeklilik veya istemeyerek Grup'tan ayrılan çalışanlara toplu ödeme yapılmaktadır. Bu tür ödemelerin, 19 No'lu "Türkiye Muhasebe Standardı (revize) Çalışanlara Sağlanan Faydalar" ("TMS 19") uyarınca tanımlanmış emeklilik fayda planının bir parçası olduğu düşünülmektedir.

İlişikteki konsolide finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğünü TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar"da belirtilen finansal tablolara alma ve değerlendirme esaslarına göre hesaplamıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüklerinin, özellikleri açısından, bu standartta tanımlanan 'Çalışma Dönemi Sonrasına İlişkin Belirli Fayda Planları'yla özdeş olması nedeniyle, bahse konu yükümlülükler, aşağıda açıklanan bazı varsayımlar kullanılarak hesaplanmış ve finansal tablolara alınmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kullanılan temel varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023
Faiz oranı %	25,05
Enflasyon oranı %	21,41

TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), 1 Ocak 2013 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olmak üzere yeniden düzenlenmiştir. Revize standart uyarınca, çalışan haklarına ilişkin aktüeryal kazanç/ kayıplar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar

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

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Paranın zaman değeri etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı, yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen giderlerin bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Söz konusu iskonto oranı vergi öncesi olarak belirlenir ve gelecekteki nakit akımlarının tahmini ile ilgili riski içermez.

Koşullu varlıklar ve borçlar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti Grup'un tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergi

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

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

Nakit akış tablosu

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

İşletme faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un ana faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

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

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

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihinden sonraki olaylar; kar veya zararı etkileyen herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, raporlama tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, raporlama tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Düzeltme gerektirmeyen raporlama tarihinden sonra ortaya çıkan hususlar ise önemlilik derecesine göre notlarda açıklanmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Pay başına kazanç

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

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

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, finansal durum tabloları tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminleri düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar. Ancak, gerçek sonuçlar, bu sonuçlardan farklılık gösterebilmektedir.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tabloları tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları Dipnot 12'de belirtilmiştir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, bilanço tarihindeki cari birimlerin ölçülmesi açısından, işlemlerin gerçekleştiği tarihten bilanço tarihine kadar genel fiyat endeksindeki artış kullanılarak yeniden değerlendirilmektedir. Yeniden değerlendirme sonucunda varlıkların defter değerinin net gerçekleşebilir değerinin üzerine çıktığı veya parasal olmayan varlıkların gerçeğe uygun değerinde gösterildiği durumlarda bazı sorunlar ortaya çıkmaktadır. Yeniden değerlendirilen defter değeri, cari değerlere ve uygun bir standarda göre, varsa, gelir tablosuna veya özkaynaklara alacak veya borç olarak kaydedilen farkla karşılaştırılmalıdır.

Varlığın net gerçekleşebilir değeri, yeniden değerlendirilen tutardan daha az olabilmektedir. Dolayısıyla, tarihi maliyetli finansal tablolarda varlığın değer düşüklüğünün gösterilmesi gerekme de normal değer düşüklüğü şartının uygulanması sonucunda yeniden düzenlenen finansal tablolarda defter değerinde azalma gerçekleşmektedir.

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. Nakit ve nakit benzerleri

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa:		
- Türk lirası	520	4.800
Bankalar:		
Vadeli mevduatlar		
- Türk lirası	166.308	5.932.180
- Amerikan doları	58.876	-
Vadesiz mevduatlar		
- Türk lirası	851.620	26.793.978
- Amerikan doları	103.125	7.017.090
- Avro	56.046.398	50.145.557
- İngiliz sterlini	405.001	1.799.561
Toplam	57.631.848	91.693.166

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

	Vade	Faiz oranı	31 Aralık 2023
Türk lirası	Ocak '24	%42,50 – 47,50	166.308
Amerikan doları	Ocak '24	%4,10	58.876
Toplam			225.184

	Vade	Faiz oranı	31 Aralık 2022
Türk lirası	Ocak '23	%5,00	5.932.180
Toplam			5.932.180

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un banka hesapları üzerinde herhangi bir bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

5. Finansal yatırımlar

a) Kısa vadeli finansal yatırımlar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hisse senetleri	60.550.600	-
Yurt dışı fonlar (*)	32.579.112	5.257
Toplam	93.129.712	5.257

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un 1.000.000 avro tutarında kısa vadeli fonu bulunmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. Finansal yatırımlar (devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un hisse senetlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Hisse senedi kodu	Hisse adedi	Hisse fiyatı	Gerçeğe uygun değer
EKGYO	3.470.000	6,88	23.873.600
KRDMD	950.000	23,76	22.572.000
THYAO	30.000	228,6	6.858.000
AVPGY	150.000	38,78	5.817.000
ADGYO	50.000	28,6	1.430.000

b) Uzun vadeli finansal yatırımlar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peker Real Estate GMBH	781.402	-
Toplam	781.402	-

Şirket, 11 Aralık 2023 tarihinde gayrimenkul yatırımlarını yurt dışında kurulu bağlı ortaklıklar vasıtasıyla planlama ve gerçekleştirme ve yurtdışındaki daha düşük maliyetli ve uzun vadeli finansman imkanlarından faydalanmak için Almanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yapılanmanın bir parçası olarak Almanya merkezli Peker Real Estate GMBH şirketini 25.000 avro sermaye ile kurmuştur.

6. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli banka kredileri	119.063.019	288.898.626
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	5.223.037	-
Finansal kiralama işlemlerinden kısa vadeli borçlar	31.675.765	-
Kısa vadeli borçlanmalar	155.961.821	288.898.626
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	2.006.153.469	1.352.535.846
Finansal kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	15.543.862	-
Uzun vadeli borçlanmalar	2.021.697.331	1.352.535.846
Toplam	2.177.659.152	1.641.434.472

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

Para birimi	Türk lirası karşılığı	Faiz türü	Faiz oranı (%)
Avro	551.112.942	Sabit	2,09
Avro	503.558.388	Sabit	2,09
Avro	489.489.000	Sabit	12,00
Avro	195.795.600	Sabit	4,99
Avro	163.163.000	Sabit	4,85
Avro	82.070.989	Değişken	2,90
Türk lirası	23.815.368	Sabit	47,40
Avro	22.743.938	Sabit	4,50
Türk lirası	18.947.710	Sabit	53,00
Avro	18.637.831	Sabit	4,50
Türk lirası	18.619.964	Değişken	47,00
Türk lirası	9.662.365	Sabit	45,60
Türk lirası	8.047.680	Sabit	52,92
Türk lirası	5.034.832	Sabit	48,48
Türk lirası	4.124.050	Sabit	53,00
Türk lirası	4.087.715	Değişken	47,00
Türk lirası	3.363.206	Sabit	20,68
Avro	3.097.463	Sabit	4,50
Türk lirası	2.553.560	Sabit	43,20
Türk lirası	2.513.924	Sabit	48,48

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

Para birimi	Türk lirası karşılığı	Faiz türü	Faiz oranı (%)
Avro	568.219.925	Sabit	2,09
Avro	518.595.625	Sabit	2,09
Avro	246.813.276	Sabit	12,00
Avro	116.232.599	Sabit	4,75
Avro	66.310.500	Değişken	2,90
Türk lirası	56.850.055	Değişken	17,80
Avro	39.079.103	Sabit	4,50
Avro	18.907.020	Sabit	4,50
Türk lirası	10.426.369	Sabit	20,68

Değişken faizli banka kredileri faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskleri Dipnot 24'te açıklanmıştır.

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

	2023	2022
1 Ocak	1.641.434.472	2.113.122.131
Kredi kullanımı	649.822.559	535.188.863
Kredi ödemeleri (-)	(211.722.759)	(567.318.580)
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	4.943.792	-
Yabancı para çevrim farkı	86.094.795	(393.364.053)
Parasal kazanç	(40.133.334)	(46.193.889)
31 Aralık	2.130.439.525	1.641.434.472

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. Finansal borçlanmalar (devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un finansal kiralamalarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	-	-
Girişler	50.000.000	-
Ödemeler (-)	(2.416.728)	-
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	(363.645)	-
31 Aralık	47.219.627	-

7. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	705.676.149	56.890.578
İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	-	1.960.915
İlişkili olmayan taraflardan gelir tahakkukları	305.493	17.409
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18)	148.230.293	-
Toplam	854.211.935	58.868.902

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar ağırlıklı olarak, Şirket'in 28 Aralık 2023 tarihinde Almanya'da faaliyet gösteren Nordstern Dusseldorf GMBH'nin paylarının %40'ının DATE Investment GMBH ve EN FA Investment GMBH'a satışına ilişkin doğan alacaklardan oluşmaktadır.

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18)	-	848.433.868
Toplam	-	848.433.868

c) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	119.691.373	127.360.052
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 18)	960.730	-
Toplam	120.652.103	127.360.052

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vergi dairesinden alacaklar	3.510.902	14.741.567
Verilen depozito ve teminatlar	325.739	328.493
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	15.836	25.838
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 18)	3.187.382	268.124.417
Toplam	7.039.859	283.220.315

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	857.345	864.932
Toplam	857.345	864.932

c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	30.012.636	654
Alınan depozito ve teminatlar	862.847	698.704
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	1.631.630	455.028.949
Toplam	32.507.113	455.728.307

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar ağırlıklı olarak, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'ye hisse senedi alımı kapsamındaki borçlardan oluşmaktadır.

d) Uzun vadeli diğer borçlar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	1.160.344	130.310.118
Toplam	1.160.344	130.310.118

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. Stoklar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (*)	218.362.795	258.073.290
Ataköy projesi arsa payları (**)	67.743.365	67.743.365
Sultan Makamı Konutları (***)	39.596.625	59.648.332
Stoklar, brüt	325.702.785	385.464.987
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (*)	(19.521.212)	(47.401.354)
Ataköy projesi arsa payları (**)	(10.639.981)	-
Sultan Makamı Konutları (***)	-	-
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(30.161.193)	(47.401.354)
Stoklar, net	295.541.592	338.063.633

(*) 28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Şirket tarafından Ataköy projesinde yer alan 23 adet ticari alan 74.898.337 Türk lirası bedelle satın alınmıştır. Satın alınan ticari alanların 15 adeti iade edilmiş olup, şirket ile Nef arasındaki mal paylaşımı çerçevesinde 45 adet bağımsız bölüm (16 adet ticari alan ve 29 adet konut) alınmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 1 adet konut ve 10 adet ticari alan stoku bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 1 adet konut ve 11 adet ticari alan).

(**) Şirket'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket arasında akdedilen sözleşme ile "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi" yapılmaktadır. Satış hasılatı, arsa sahibi Peker GYO ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1.438 adet konut ve 125 adet işyeri bulunmaktadır. Nef tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. Ayrıca, cari dönemde Şirket ile Nef arasında yapılan bağımsız bölüm paylaşımına konu bağımsız bölümlere ait arsa payları da (toplam 76 adet) Nef'e fatura edilmiştir. 31 Aralık 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 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır (31 Aralık 2022 itibarıyla 3 bağımsız bölüm).

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un stoklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	338.063.633	441.566.036
İlaveler	-	3.188.424
Satışlar	(20.051.707)	(179.872.937)
Yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer (*) (Not 12)	(23.399.153)	(16.971.066)
Değer düşüklüğü (-) (Not 21b)	(27.837.147)	(62.298.740)
Değer düşüklüğü iptali (Not 21a)	28.765.966	152.451.916
31 Aralık	295.541.592	338.063.633

(*) Daha önce Nef 22 bağımsız bölüm stoklarında bulunan konutun kiraya verilmesi ile ilgili bölüm yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait giderler	6.597.855	789.451
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar (*)	7.024	262.118.105
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18)	360.372.176	270.756.635
Toplam	366.977.055	533.664.191

(*) 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 alınmıştır.

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek yıllara ait giderler	-	447.126
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18)	13.029.560	-
Toplam	13.029.560	447.126

c) Müşteri sözleşmelerinden doğan kısa vadeli yükümlülükler

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	254.490	26.713.508
Toplam	254.490	26.713.508

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden katma değer vergisi	54.001.524	3.250.898
Personel ve iş avansları	49.983	458.585
Diğer	2.919.998	3.576.338
Toplam	56.971.505	7.285.821

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	50.519.925	2.638.476
Toplam	50.519.925	2.638.476

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenecek vergi ve fonlar ağırlıklı olarak İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m² alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın satışından kaynaklanan katma değer vergisi tutarından oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hotel - Peker GMBH ⁽¹⁾	2.801.355.400	2.365.148.144
Düsseldorf 2 - Nordstern ⁽²⁾	359.941.595	-
Düsseldorf - Nordstern ⁽²⁾	348.540.730	351.487.294
Solingen - Peker GYO Global ⁽³⁾	212.544.692	145.358.064
Grevenbroich - Bluestone ⁽⁴⁾	91.369.790	92.963.462
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO ⁽⁵⁾	62.000.000	-
Nef 22 - Peker GYO ⁽⁶⁾	50.750.000	22.245.674
House - Peker GMBH ⁽¹⁾	48.046.503	49.766.660
Parcela Benalmadena - Spain ⁽⁸⁾	45.525.425	-
Parcela Mijas - Spain ⁽⁸⁾	37.689.853	-
Grevenbroich - Peker GYO Global ⁽³⁾	22.475.991	25.261.096
Kaiserwall - Peker GYO ⁽⁷⁾	15.440.028	18.592.693
Çamlıca Arsa ⁽⁹⁾	-	892.908.379
Marbella - Spain ⁽¹⁰⁾	-	65.527.250
Toplam	4.095.680.007	4.029.258.716

- (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 yıllıkına 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. Ek olarak, Nordstern Düsseldorf ile Düsseldorf Belediyesi arasında 31 Ağustos 2023 tarihinde imzalanan arsa alım sözleşmesi ile bahsi geçen arsaya bitişik parselde 9.163 m² büyüklüğünde yeni bir arsa daha alınmış olup, bu iki arsanın projelendirmesi birlikte yapılacaktır.
- (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) Ritz Carlton A 95, 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 bölüm 26 Temmuz 2023 tarihinde KDV hariç 48.303.840 Türk lirasına satın alınmıştır.
- (6) 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.
- (7) Almanya'nın Kuzey Ren 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.
- (8) 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.
- (9) Çamlıca Arsa, 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.
- (10) Malaga Marbella'da Urbanisation Oasis Club projesinde yer alan 18 ve 19 nolu konutları 1.400.000 avro bedelle satın almıştır. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla her iki konutun satışı gerçekleşmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

	2023	2022
1 Ocak	4.029.258.716	4.324.311.681
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı	300.212.751	53.529.543
İlaveler	102.453.577	549.407.902
Stoklardan transfer olan (*) (Not 9)	23.399.153	16.971.066
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	(942.101.002)	(311.771.766)
Yabancı para çevrim farkı	(166.398.390)	(754.332.531)
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Not 21a)	748.855.202	151.142.821
31 Aralık	4.095.680.007	4.029.258.716

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

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

31 Aralık 2023				
Gayrimenkulün adı	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri (Ekspertiz rapor değeri)	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Hotel - Peker GMBH	14 Aralık 2023	86.000.000	Avro	2.801.355.400
Düsseldorf 2 - Nordstern	12 Aralık 2023	11.050.000	Avro	359.941.595
Düsseldorf - Nordstern	12 Aralık 2023	10.700.000	Avro	348.540.730
Solingen - Peker GYO Global	14 Aralık 2023	6.525.000	Avro	212.544.692
Grevenbroich - Bluestone	14 Aralık 2023	2.805.000	Avro	91.369.790
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	8 Ocak 2024	62.000.000	Türk lirası	62.000.000
Nef 22 - Peker GYO	8 Ocak 2024	50.750.000	Türk lirası	50.750.000
House - Peker GMBH	14 Aralık 2023	1.475.000	Avro	48.046.503
Parcela Benalmadena - Spain	15 Ocak 2024	1.397.604	Avro	45.525.425
Parcela Mijas - Spain	16 Ocak 2024	1.157.057	Avro	37.689.853
Grevenbroich - Peker GYO Global	14 Aralık 2023	690.000	Avro	22.475.991
Kaiserwall - Peker GYO	31 Aralık 2023	474.000	Avro	15.440.028

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Gayrimenkulün adı	Kullanılan değerlendirme yöntemi	Esas alınan değerlendirme yöntemi
Hotel - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Gelir indirgeme
Düsseldorf 2 - Nordstern	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Düsseldorf - Nordstern	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Solingen - Peker GYO Global	Maliyet analizi, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Grevenbroich - Bluestone	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Nef 22 - Peker GYO	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
House - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Parcela Benalmadena - Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Parcela Mijas - Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Grevenbroich - Peker GYO Global	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Kaiserwall - Peker GYO	Maliyet analizi, gelir indirgeme	Gelir indirgeme

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

31 Aralık 2022				
Gayrimenkulün adı	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri (Ekspertiz rapor değeri)	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Hotel - Peker GMBH	30 Aralık 2022	72.000.000	Avro	2.365.148.144
Düsseldorf - Nordstern	20 Aralık 2022	10.700.000	Avro	351.487.294
Solingen - Peker GYO Global	13 Aralık 2022	4.425.000	Avro	145.358.064
Grevenbroich - Bluestone	19 Aralık 2022	2.830.000	Avro	92.963.462
Nef 22 - Peker GYO	31 Aralık 2022	13.500.000	Türk lirası	22.245.674
House - Peker GMBH	13 Aralık 2022	1.515.000	Avro	49.766.660
Grevenbroich - Peker GYO Global	30 Aralık 2022	769.000	Avro	25.261.096
Kaiserwall - Peker GYO	31 Aralık 2022	566.000	Avro	18.592.693
Çamlıca Arsa	30 Aralık 2022	541.870.000	Türk lirası	892.908.379
Marbella - Peker GYO Spain	13 Aralık 2022	1.994.785	Avro	65.527.250

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

	31 Aralık 2023	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Hotel - Peker GMBH	2.801.355.400	-	2.801.355.400	-
Düsseldorf 2 - Nordstern	359.941.595	-	359.941.595	-
Düsseldorf - Nordstern	348.540.730	-	348.540.730	-
Solingen - Peker GYO Global	212.544.692	-	212.544.692	-
Grevenbroich - Bluestone	91.369.790	-	91.369.790	-
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	62.000.000	-	62.000.000	-
Nef 22 - Peker GYO	50.750.000	-	50.750.000	-
House - Peker GMBH	48.046.503	-	48.046.503	-
Parcela Benalmadena - Spain	45.525.425	-	45.525.425	-
Parcela Mijas - Spain	37.689.853	-	37.689.853	-
Grevenbroich - Peker GYO Global	22.475.991	-	22.475.991	-
Kaiserwall - Peker GYO	15.440.028	-	-	15.440.028
Toplam	4.095.680.007	-	4.080.239.979	15.440.028

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
Hotel - Peker GMBH	2.365.148.144	-	2.365.148.144	-
Düsseldorf - Nordstern	351.487.294	-	351.487.294	-
Solingen - Peker GYO Global	145.358.064	-	145.358.064	-
Grevenbroich - Bluestone	92.963.462	-	92.963.462	-
Nef 22 - Peker GYO	22.245.674	-	22.245.674	-
House - Peker GMBH	49.766.660	-	49.766.660	-
Grevenbroich - Peker GYO Global	25.261.096	-	25.261.096	-
Kaiserwall - Peker GYO	18.592.693	-	-	18.592.693
Çamlıca Arsa	892.908.379	-	892.908.379	-
Marbella - Peker GYO Spain	65.527.250	-	65.527.250	-
Toplam	4.029.258.716	-	4.010.666.023	18.592.693

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. Maddi duran varlıklar

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

	1 Ocak 2023	Girişler	Yabancı para çevrim farkı	31 Aralık 2023
Maliyet:				
Taşıtlar	54.625.323	11.574.219	(74.669)	66.124.873
Demirbaşlar	11.453.421	2.133.999	396.383	13.983.803
Toplam	66.078.744	13.708.218	321.714	80.108.676
Birikmiş amortisman (-):				
Taşıtlar	14.116.728	8.303.309	(11.907)	22.408.130
Demirbaşlar	1.448.863	1.356.270	309.931	3.115.064
Toplam	15.565.591	9.659.579	298.024	25.523.194
Defter değeri	50.513.153			54.585.482

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	Yabancı para çevrim farkı	31 Aralık 2022
Maliyet:					
Taşıtlar	44.393.228	19.869.948	(7.559.673)	(2.078.180)	54.625.323
Demirbaşlar	2.119.066	8.513.280	-	821.075	11.453.421
Toplam	46.512.294	28.383.228	(7.559.673)	(1.257.105)	66.078.744
Birikmiş amortisman (-):					
Taşıtlar	5.109.824	11.191.145	(1.784.942)	(399.299)	14.116.728
Demirbaşlar	983.071	571.929	-	(106.137)	1.448.863
Toplam	6.092.895	11.763.074	(1.784.942)	(505.436)	15.565.591
Defter değeri	40.419.399				50.513.153

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla taşıtlar üzerinde sırasıyla 4.849.398 Türk lirası ve 7.990.972 Türk lirası tutarlarında rehin bulunmaktadır (Not 14).

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

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir (Not 20).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

a) Karşılıklar

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

b) Koşullu varlıklar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Teminat senetleri (*)		
- Türk lirası	2.060.200	12.678.955
- Amerikan doları	56.928.504	59.584.380
Toplam	58.988.704	72.263.335

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

c) Koşullu yükümlülükler

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı (*)	133.009.398	135.137.355
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplamı (**)	2.337.473.138	515.405.200
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	2.470.482.536	650.542.555

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin 77.160.000 Türk lirası tutarındaki kısmı bağımsız bölümler üzerindeki, 23.500.000 Türk lirası tutarındaki kısmı "sat-geri kirala" kapsamındaki ipoteklerden, 4.849.398 Türk lirası tutarındaki kısmı taşıtlar üzerindeki rehinden ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye verilen sırasıyla 20.000.000 Türk lirası ve 7.500.000 Türk lirası tutarlarındaki kefaletlerden oluşurken; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 127.146.383 Türk lirası tutarındaki kısmı bağımsız bölümler üzerindeki ipoteklerden, 7.990.972 Türk lirasındaki kısmı taşıtlar üzerindeki rehinden oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler (devamı)

c) Koşullu yükümlülükler (devamı)

(**) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin 11.000.000 avro tutarındaki kısmı Nordstern'de, 10.000.000 avro tutarındaki kısmı Solingen'de yer alan arsalar üzerindeki; 50.000.000 avro tutarındaki kısmı Northgate'te yer alan otel üzerindeki, 630.000 avro tutarındaki kısmı ise Grevenbroich'te yer alan taşınmazlar üzerindeki ipoteklerden oluşurken; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 5.690.000 avro tutarındaki kısmı Nordstern'de, 10.000.000 avro tutarındaki kısmı Solingen'de yer alan arsa üzerindeki ipoteklerden oluşmaktadır.

15. Özkaynaklar

a) Sermaye

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

Hissedarlar	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Yüzde	Tutar	Yüzde	Tutar
Hasan Peker	39,17	262.364.967	25,97	173.958.175
Ayşegül Peker	-	-	13,03	87.306.792
Capital Union Bank Ltd.	8,12	54.382.059	-	-
Diğer	52,71	353.086.721	61,00	408.568.780
Toplam	100	669.833.747	100	669.833.747
Özsermaye enflasyon düzeltme farkları		1.787.200.218		1.787.200.218
Toplam		2.457.033.965		2.457.033.965

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

Hissedarlar	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022		Grup	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	220.198.300	220.198.300	145.875.175	145.875.175	B	Hamiline
Ayşegül Peker	-	-	73.223.125	73.223.125	B	Hamiline
Capital Union Bank Ltd.	54.382.059	54.382.059	-	-	B	Hamiline
Halka açık kısım	353.086.721	353.086.721	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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. Özkaynaklar (devamı)

Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: II-14.1) ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş sermaye", "Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve "Hisse senedi ihraç primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

- "Ödenmiş sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve "Hisse senedi ihraç primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş yıllar kar/zararı"yla, ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise TMS ve SPK duyuruları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

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 Türk lirası nominal değerli A Grubu paylar ile 73.223.125 Türk lirası nominal değerli B Grubu paylar olmak üzere toplam 87.306.792 Türk lirası 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) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Finansal tablolarda 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yasal yedeklerin toplam tutarı 115.248.666 Türk lirasıdır (31 Aralık 2022: 96.461.310 Türk lirası).

Vergi Usul Kanunu ile 30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ilgili Tebliğ'e göre Vergi Usul Kanunu uyarınca hazırlanan 31 Aralık 2023 tarihli bilanço enflasyon muhasebesi uygulaması kapsamında Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Genel Endeksleri ("ÜFE") kullanılmak suretiyle düzeltilmiştir. İlişikteki finansal tablolar ise TMS 29 uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksleri ("TÜFE") kullanılmak suretiyle enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş ve nihayetinde cari ve önceki raporlama dönemine ait tutarlar 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir. Vergi Usul Kanunu ve TMS 29 enflasyon muhasebesi uygulamasında farklı endekslerin kullanılması ve TMS 29 uygulamasında önceki raporlama dönemlerine ait tutarların da düzeltilerek 31 Aralık 2023 satın alma gücüne getirilmesi nedeniyle; "Sermaye Düzeltme Farkları", "Hisse Senedi İhraç Primleri" ve "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" kalemlerine ilişkin Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan bilançoda yer alan tutarlar ile TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan tutarlar arasında farklar oluşmuştur. Söz konusu farklar TMS/TFRS finansal tablolarında "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları" kalemine yansıtılmış olup, bu farklara ayrıntılarıyla aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2023		
	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler
TMS/TFRS finansal tablolarına göre	1.787.200.218	15.752	115.248.666
Vergi Usul Kanunu'na göre	2.603.885.002	19.370	136.718.836
Fark (*)	816.684.784	3.618	21.470.170

(*) Söz konusu farklar Grup'un "Geçmiş Yıllar Karları ve Zararları" kalemine yansıtılmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. 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.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı/ (zararı)	960.065.232	(460.433.998)
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	2.457.033.965	2.457.033.965
Pay başına kazanç	0,39	(0,19)

17. Vergi

Kurumlar vergisi

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönemde uygulanan efektif vergi oranı Türkiye'de %25, Almanya'da %15,825 ve İspanya'da %15 (31 Aralık 2022: Türkiye'de %23, Almanya'da %15,825 ve İspanya'da %15)'tir.

Ertelenmiş vergi

Şirket, ilk kurulduğu anda Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabiydi ve bölünme öncesi gerçekleşen faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için finansal tablolarında gerekli karşılıklar ayrılmıştı. Ancak, Şirket'in 21 Eylül 2017 tarihinde SPK tarafından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") olarak onaylanması nedeniyle, bu tarihten itibaren tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Bu sebeple 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bireysel mali tablolarda kurumlar vergisine ve ertelenmiş vergiye ilişkin herhangi bir tahakkuk kaydedilmemiştir.

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

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 varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıkların tamamı yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farklarından kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı 9.196.027 Türk lirası (31 Aralık 2022: 12.799.268 Türk lirası) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü 191.512.926 Türk lirasıdır (31 Aralık 2022: 115.818.721 Türk lirası).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. İlişkili taraflar

a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peker Holding GMBH (*)	147.765.137	-
Peker Management GMBH	116.289	-
Peker Port GMBH	116.289	-
Pollux Construction GmbH	116.289	-
PekFor 95 GmbH	116.289	-
Toplam	148.230.293	-

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Peker Holding GMBH'tan kısa vadeli ticari alacakların 146.582.550 Türk lirası tutarındaki kısmı, Şirket'in 28 Aralık 2023 tarihinde Almanya'da faaliyet gösteren Nordstern Dusseldorf GMBH'in paylarının %9'unun Peker Holding GMBH'a satışına ilişkin doğan alacaklardan oluşmaktadır.

b) İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
UK Imperial Investment Ltd.	-	848.433.868
Toplam	-	848.433.868

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar, Şirket'in 25 Eylül 2017 tarihinde İngiltere ve Almanya'da faaliyet gösteren bağlı ortaklıklarının UK Imperial Investment Limited'a satışına ilişkin doğan alacaktır. İlgili alacak 23 Haziran 2023 tarihinde gerçekleşen Peker GMBH'in Şirket'e devri sırasında Peker Holding GMBH'a olan ticari borçtan mahsup edilmiştir.

c) İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hasan Peker	2.996.390	2.861.535
Peker Holding GMBH	164.064	-
Peker Investment GMBH	26.928	-
Peker Holding A.Ş.	-	244.072.339
Pollux Construction GMBH	-	20.795.641
PekFor 95 GMBH	-	394.902
Toplam	3.187.382	268.124.417

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. İlişkili taraflar (devamı)

d) İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peker Management GMBH	960.730	-
Toplam	960.730	-

e) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peker Holding A.Ş.	1.631.630	442.848.039
Peker Investment GMBH	-	11.965.160
Peker Management GMBH	-	215.750
Toplam	1.631.630	455.028.949

f) İlişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peker Holding Ltd.	1.160.344	4.960.615
Peker Holding GMBH	-	125.349.503
Toplam	1.160.344	130.310.118

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. İlişkili taraflar (devamı)

g) İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Marbella Lifestyle Investment SL (*)	271.917.751	211.234.287
Pollux Construction GMBH	88.454.425	59.522.348
Toplam	360.372.176	270.756.635

(*) 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).

g) İlişkili taraflara uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Marbella Lifestyle Investment SL	13.029.560	-
Toplam	13.029.560	-

g) Üst yönetime sağlanan faydalar

Grup'un üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde, Grup'un üst yönetime sağlamış olduğu faydalar, ödenen maaşlar ve huzur hakları ile araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Üst yönetime sağlanan faydalar	23.686.695	8.189.425
Toplam	23.686.695	8.189.425

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

19. Hasılat ve satışların maliyeti

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Yurtiçi satışlar (*)	804.467.611	132.587.685
Yurtdışı satışlar (**)	54.011.580	154.729.409
Kira gelirleri	37.887.118	23.157.510
Hasılat	896.366.309	310.474.604
Yurtiçi satışların maliyeti (-)	(912.960.086)	(354.365.364)
Yurtdışı satışların maliyeti (-)	(49.192.623)	(137.279.339)
Diğer	(1.989.299)	(6.614.321)
Satışların maliyeti (-)	(964.142.008)	(498.259.024)
Brüt zarar	(67.775.699)	(187.784.420)

(*) 31 Aralık 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; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar Sultan Makamı Konutları'nda yer alan bağımsız bölüm satışları ve Ataköy projesine ilişkin arsa payı satışından oluşmaktadır.

(**) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar Malaga Marbella'da Urbanization Oasis Club Projesinde yer alan 18 ve 19 no'lu konutların satışından oluşurken; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar İngiltere'nin Gravesend kentinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından oluşmaktadır.

20. Genel yönetim giderleri

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Personel giderleri	40.953.336	47.257.496
Danışmanlık giderleri	20.659.538	26.377.907
Kira giderleri	10.533.840	8.308.620
Amortisman giderleri (Not 13)	9.659.579	11.763.074
Vergi, resim ve harç giderleri	9.353.509	4.372.218
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	4.929.868	2.913.613
Bağış ve yardımlar	4.356.214	173.233
Seyahat ve konaklama giderleri	3.884.225	3.218.225
Sigorta giderleri	2.833.170	2.623.932
Ulaşım giderleri	2.688.166	1.940.336
Bakım ve onarım giderleri	2.067.321	1.015.573
Diğer	7.990.003	4.781.805
Toplam	119.908.769	114.746.032

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı, net	748.855.202	151.142.821
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı gelirleri	504.786.103	600.845.704
Konusu kalmayan stok değer düşüklüğü karşılıkları (Not 9)	28.765.966	152.451.916
Vade farkı gelirleri (*)	22.011.023	13.441.354
Vergi, resim ve harç iadeleri	3.436.900	-
Diğer	4.095.652	4.832.721
Toplam	1.311.950.846	922.714.516

(*) 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde vade farkı gelirleri, UK Imperial Investment Ltd.'den ticari alacaklara ilişkin vade farkı gelirlerinden oluşmaktadır.

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı giderleri	96.377.482	215.987.768
Stok değer düşüklüğü karşılık giderleri (Not 9)	27.837.147	62.298.740
Vergi, resim ve harç giderleri	1.187.329	132.483
Komisyon giderleri	352.298	2.687.736
Diğer	452.006	1.156.559
Toplam	126.206.262	282.263.286

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderleri

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Bağlı ortaklık satış karları (*)	523.298.952	-
Hisse senedi gerçeğe uygun değer farkları	279.700	-
Fon satış karları	89.783	-
Toplam	523.668.435	-

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde bağlı ortaklık satış karları, 28 Aralık 2023 tarihinde gerçekleşen Nordstern Dusseldorf'un paylarının DATE Investment GMBH, EN FA Investment GMBH ve Peker Holding GMBH'a sırasıyla %20, %20 ve %9'unun 24.500.000 avro tutar ile satışından elde edilen karlardan oluşmaktadır.

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Hisse senedi gerçeğe uygun değer farkları	227.783	-
Sabit kıymet satış zararları	-	620.409
Toplam	227.783	620.409

23. Finansman gelir ve giderleri

a) Finansman gelirleri

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Adat faiz gelirleri	7.846.601	5.734.490
Vadeli mevduat faiz gelirleri	3.415.971	1.277.180
Vade farkı gelirleri	1.594.973	-
Diğer	6.124.120	4.901.091
Toplam	18.981.665	11.912.761

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. Finansman gelir ve giderleri

b) Finansman giderleri

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Vade farkı giderleri	56.179.274	16.511.843
Kredi faiz ve komisyon giderleri	39.395.558	31.081.316
Adat faiz giderleri	12.844.315	8.132.570
Banka komisyon giderleri	9.118.576	6.468.779
Finansal kiralama faiz ve komisyon giderleri	4.965.245	-
Diğer	1.601.556	2.108.644
Toplam	124.104.524	64.303.152

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

Grup'un sermaye yapısı Not 6'da açıklanan kredileri de içeren borçlar, Not 4'te açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve Not 15'te açıklanan sermaye, yedekler ve geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal borçlar	2.177.659.152	1.641.434.472
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(57.631.848)	(91.693.166)
Net finansal borç	2.120.027.304	1.549.741.306
Özkaynak toplamı	3.329.678.686	3.744.432.358
Net finansal borç/ özkaynak oranı	%64	%41

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri

Grup'un finansal araçlarının getirdiği ana riskler; faiz riski, likidite riski, yabancı para riski ve kredi riskidir. Grup 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.

b.1) Kredi riski

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

Kredi riskinin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler; banka teminatları (teminat mektubu vb), gayrimenkul ipoteği ve teminat çek veya senetleridir.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

Cari dönem	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
31 Aralık 2023				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	854.211.935	7.897.204	57.631.328	93.129.712
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	854.211.935	7.897.204	57.631.328	93.129.712
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 değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

Önceki dönem 31 Aralık 2022	Alacaklar		Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	907.302.770	284.085.247	91.688.366
- Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	58.868.902	284.085.247	91.688.366
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	848.433.868	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	850.783.084	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	(2.349.216)	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

24. 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.

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

Sözleşme uyarınca vadeler	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
31 Aralık 2023					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri (*)	2.130.439.525	2.151.844.632	22.090.974	121.485.098	2.008.268.560
Finansal kiralamalar	47.219.627	75.235.783	10.259.425	30.778.275	34.198.083
Ticari borçlar	120.652.103	120.652.103	120.652.103	-	-
Diğer borçlar	33.667.457	33.667.457	30.875.483	1.631.630	1.160.344
Toplam yükümlülük	2.331.978.712	2.381.399.975	183.877.985	153.895.003	2.043.626.987

Sözleşme uyarınca vadeler	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
31 Aralık 2022					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri (*)	1.641.434.472	1.643.725.968	1.658.852	289.531.270	1.352.535.846
Ticari borçlar	127.360.052	127.360.052	127.360.052	-	-
Diğer borçlar	586.038.425	586.038.425	699.358	455.028.949	130.310.118
Toplam yükümlülük	2.354.832.949	2.357.124.445	129.718.262	744.560.219	1.482.845.964

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Faiz oranı riski

Grup, faiz geliri elde ettiği varlık ve faiz ödediği yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir.

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sabit faizli finansal varlıklar		
Vadeli mevduatlar (Not 4)	225.184	5.932.180
Sabit faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 6)	2.025.660.857	1.518.273.917
Finansal kiralama borçları (Not 6)	47.219.627	-
Değişken faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 6)	104.778.668	123.160.555

Grup'un değişken faizli banka kredileri faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla değişken faizli banka kredilerinin faiz oranı avro banka kredileri için %2,9 ve Türk lirası banka kredileri için %47'dir (31 Aralık 2022: %2,9 ve %17,80) (Not 6).

b.4) Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

Döviz pozisyonu tablosu	Cari dönem			
	31 Aralık 2023			
	TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	1.094.605	5.503	16.197	10.816
2. Ticari alacaklar	837.156.312	-	24.500.000	1.044.177
3. Diğer alacaklar	69.123	-	-	1.846
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	838.320.040	5.503	24.516.197	1.056.839
5. Toplam varlıklar (4)	838.320.040	5.503	24.516.197	1.056.839
6. Ticari borçlar	(785.617)	-	(24.118)	-
7. Kısa vadeli yükümlülükler (6)	(785.617)	-	(24.118)	-
8. Toplam yükümlülükler (7)	(785.617)	-	(24.118)	-
9. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (5+7)	837.534.423	5.503	24.492.079	1.056.839

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Döviz pozisyonu tablosu	Geçmiş dönem			
	31 Aralık 2022			
	TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	30.324.512	375.278	1.078.904	80.020
2. Ticari alacaklar	41.304.028	-	164.985	1.690.370
3. Dönen varlıklar (1+2)	71.628.540	375.278	1.243.889	1.770.390
4. Ticari alacaklar	848.433.879	-	-	37.726.281
5. Duran varlıklar (4)	848.433.879	-	-	37.726.281
6. Toplam varlıklar (3+4)	920.062.419	375.278	1.243.889	39.496.671
7. Ticari borçlar	(1.779.261)	-	(87.963)	(1.144)
8. Kısa vadeli yükümlülükler (7)	(1.779.261)	-	(87.963)	(1.144)
9. Toplam yükümlülükler (8)	(1.779.261)	-	(87.963)	(1.144)
10. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (6+9)	918.283.158	375.278	1.155.926	39.495.527

Kur riskine duyarlılık

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Cari dönem	31 Aralık 2023	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	16.200	(16.200)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	16.200	(16.200)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	79.780.257	(79.780.257)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	79.780.257	(79.780.257)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	3.956.985	(3.956.985)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	3.956.985	(3.956.985)
Toplam (3+6+9)	83.753.442	(83.753.442)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

24. 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)	701.706	(701.706)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	701.706	(701.706)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	2.304.329	(2.304.329)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	2.304.329	(2.304.329)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	88.822.281	(88.822.281)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	88.822.281	(88.822.281)
Toplam (3+6+9)	91.828.316	(91.828.316)

25. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket'in, 18 Ocak 2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2 Kasım 2023 tarihli 66/1472 sayılı kararı ile onaylanan nitelikli yatırımcıya satış yoluyla ihraç ettiği 1.500.000.000 Türk lirası ihraç tavanlı, TRFPEGY32410 ISIN kodlu, %63,14 yıllık bileşik faiz oranlı, 82.500.000 Türk lirası nominal tutarlı kupon ödemesiz finansman bonosu 18 Mart 2024 tarihinde itfa olmuştur. Buna ek olarak, 21 Mart 2024 tarihinde 10 Haziran 2024 vade sonu tarihli 120.125.000 TL nominal tutarda borçlanma aracı ihraç edilmiştir.

Ek olarak, Şirket 12 Mart 2024 tarihli yönetim kurulu kararı uyarınca 12 Mart 2024 ila 11 Mart 2025 tarihleri arasında 25.000.000 adet ve 25.000.000 Türk lirası nominal değerindeki payların geri alınması hususunda başlattığı program çerçevesinde 10 Mayıs 2024 tarihi itibarıyla toplam 13.000.000 adet paylarını 150.564.809 Türk lirası karşılığında geri almıştır.

19 Mart 2024 tarihi itibarıyla Nordstern Düsseldorf GMBH bünyesindeki Almanya'nın Düsseldorf şehrinde yer alan Nordstern Projesi kapsamında 23.000 m² kiralanabilir ticari alan olaran öngörülen binanın 21.500 m²'sinin Hyatt grup ile Hyatt House markası altında boarding house olarak kiralanmasına ilişkin görüşmelere başlanmıştır. Ayrıca, kalan 1.500 m²'sinin fitness alanı olarak değerlendirilmesi planlanmıştır.

26. Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.028.376	3.992.919
Toplam	1.028.376	3.992.919