

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

**1 Ocak - 31 Mart 2024 ara hesap dönemine
ait özet konsolide finansal tablolar**

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Özet konsolide finansal durum tablosu	1 – 2
Özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Özet konsolide özkaynak değişim tablosu	4
Özet konsolide nakit akış tablosu	5
Özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 – 40

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla****özet konsolide finansal durum tabloları**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 31 Mart 2024 1.949.047.851	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2023 1.992.374.039
Dönen varlıklar	Dipnot		
Nakit ve nakit benzerleri	4	87.149.848	66.313.516
Finansal yatırımlar	5	119.062.868	107.158.779
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7-18	158.818.136	170.559.716
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	755.152.617	812.330.774
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	8-18	3.498.438	3.667.530
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	11.285.975	4.432.814
Stoklar	9	340.062.002	340.062.002
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	10-18	428.266.489	414.658.670
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	10	7.429.800	7.599.838
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		43.220	36.702
Diğer dönen varlıklar	11	38.278.458	65.553.698
Duran varlıklar		4.477.031.767	4.802.921.080
Finansal yatırımlar	5	899.113	899.113
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	915.960	986.496
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	4.386.408.934	4.712.653.576
Maddi duran varlıklar	13	63.579.348	62.808.244
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	10-18	13.920.920	14.992.334
Ertelenen vergi varlığı	17	11.307.492	10.581.317
Toplam varlıklar		6.426.079.618	6.795.295.119

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla****özet konsolide finansal durum tabloları**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		542.257.699	415.519.228
Kısa vadeli borçlanmalar	6	238.319.595	136.998.682
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	86.884.392	6.009.836
Kiralama işlemlerinden kısa vadeli yükümlülükler	6	25.360.812	36.447.405
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7-18	1.275.501	1.105.454
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	113.486.915	137.784.387
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	10	75.000	292.826
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.246.455	931.505
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	8-18	5.043.250	1.877.419
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	61.247.156	35.526.568
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Diğer karşılıklar</i>		15.661	414.880
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	9.302.962	58.130.266
Uzun vadeli yükümlülükler		2.445.634.455	2.548.514.148
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2.218.266.473	2.308.360.587
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli yükümlülükler	6	17.928.174	17.885.391
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	8-18	1.239.723	1.335.138
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		756.507	570.580
Ertelenen vergi yükümlülüğü	17	207.443.578	220.362.452
Özkaynaklar		3.438.187.464	3.831.261.743
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		3.216.537.196	3.597.108.026
Ödenmiş sermaye	15	669.833.747	669.833.747
Özsermaye düzeltme farkları	15	2.157.328.010	2.157.328.010
Geri alınmış paylar	15	(72.133.458)	-
Hisse senedi ihraç primleri		18.125	18.125
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(721.044)	(611.673)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>		(762.292.463)	(582.054.949)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(1.639.343.368)	(1.639.343.368)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	204.743.193	132.609.735
Geçmiş yıllar karları		2.787.194.941	1.754.638.859
Net dönem (zararı)/ karı		(128.090.487)	1.104.689.540
Kontrol gücü olmayan paylar		221.650.268	234.153.717
Toplam kaynaklar		6.426.079.618	6.795.295.119

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak- 31 Mart 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Ocak- 31 Mart 2023
	Dipnot		
Hasılat	19	29.120.235	73.027.641
Satışların maliyeti (-)	19	(23.766)	(67.926.561)
Brüt kar		29.096.469	5.101.080
Genel yönetim giderleri (-)	20	(30.705.561)	(45.572.037)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	234.261.771	100.243.866
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(74.174.364)	(48.441.719)
Esas faaliyet karı		158.478.315	11.331.190
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	3.339.066	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	22	(30.642.502)	-
Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı		131.174.879	11.331.190
Finansman gelirleri	23	912.792	580.136
Finansman giderleri (-)	23	(79.256.151)	(28.968.669)
Parasal kazanç/ (kayıp), net		(163.279.730)	(126.417.146)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı (-)		(110.448.210)	(143.474.489)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(13.819.185)	1.450.854
Dönemin vergi geliri/ (gideri)	17	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	17	(13.819.185)	1.450.854
Net dönem zararı (-)		(124.267.395)	(142.023.635)
Ana ortaklığa ait Kontrol gücü olmayan paylar		(128.090.487) 3.823.092	(142.023.635) -
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak		(109.371)	(610.145)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(109.371)	(610.145)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak		(196.564.055)	(128.228.085)
Yabancı para çevrim farkı		(196.564.055)	(128.228.085)
Diğer kapsamlı gider		(196.673.426)	(128.838.230)
Toplam kapsamlı gider		(320.940.821)	(270.861.865)
Ana ortaklığa ait Kontrol gücü olmayan paylar		(308.437.372) (12.503.449)	(270.861.865) -
Pay başına kazanç/ (kayıp)		(,05)	(,05)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide özkaynak değişim tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Özsermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Yabancı para çevrim farkı	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Toplam
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	2.157.328.010	18.125	(679.105)	(558.791.919)	110.992.251	5.191.570	2.454.395.084	(529.793.820)	4.308.493.943	4.308.493.943
Transferler	-	-	-	-	-	21.617.484	-	(551.411.304)	529.793.820	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(610.145)	(128.228.085)	-	-	-	(142.023.635)	(270.861.865)	(270.861.865)
31 Mart 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	2.157.328.010	18.125	(1.289.250)	(687.020.004)	132.609.735	5.191.570	1.902.983.780	(142.023.635)	4.037.632.078	4.037.632.078

	Ödenmiş sermaye	Özsermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Yabancı para çevrim farkı	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	2.157.328.010	-	18.125	(611.673)	(582.054.949)	132.609.735	(1.639.343.368)	1.754.638.859	1.104.689.540	3.597.108.026	234.153.717	3.831.261.743
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	1.104.689.540	(1.104.689.540)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(109.371)	(180.237.514)	-	-	-	(128.090.487)	(308.437.372)	(12.503.449)	(320.940.821)
Payların geri alınması	-	-	(72.133.458)	-	-	-	72.133.458	-	(72.133.458)	-	(72.133.458)	-	(72.133.458)
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	2.157.328.010	(72.133.458)	18.125	(721.044)	(762.292.463)	204.743.193	(1.639.343.368)	2.787.194.941	(128.090.487)	3.216.537.196	221.650.268	3.438.187.464

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet konsolide nakit akış tabloları**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmemiş Önceki dönem
	Dipnot	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(58.179.731)	(184.742.491)
Dönem karı/ (zararı)		(124.267.395)	(142.023.635)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		89.084.552	111.286.340
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	3.983.532	2.935.725
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	125.078
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		76.556	(898.253)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	23	(912.792)	(30.444)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	78.519.621	19.494.384
Vergi (gelir)/ giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	13.819.185	(1.450.854)
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		(86.887.450)	(52.659.133)
Gerçeğe uygun değer farkları ile ilgili düzeltmeler	5-12	(63.091.864)	10.264.776
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		156.140.605	122.635.682
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkı ile ilgili düzeltmeler		(9.298.826)	10.869.379
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	5	(3.264.015)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(22.990.370)	(148.006.918)
Ticari alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		12.780.891	210.809
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(6.613.533)	34.973.586
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışlar/(artışlar) ilgili düzeltmeler		(12.366.367)	(106.465.911)
Ticari borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		(24.127.425)	1.637.518
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		314.950	790.902
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		28.573.178	(78.831.737)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler			
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		27.275.240	(6.989.469)
Faaliyetler ile ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(48.827.304)	6.667.384
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(6.518)	(5.998.278)
Vergi iadeleri (ödemeleri)		(6.518)	(5.998.278)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(47.482.064)	24.801.473
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	-	6.673.164
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(6.206.351)	(9.630.631)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	12	-	67.800.413
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(10.366.455)	(40.041.473)
Fon ve hisse senedi alımından kaynaklanan nakit çıkışları	5	(96.754.317)	-
Fon ve hisse senedi satışından kaynaklanan nakit girişleri	5	65.845.059	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		128.085.948	121.701.072
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	358.648.500	144.846.505
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(102.953.953)	(4.392.094)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları	15	(72.133.458)	-
Ödenen faiz ve komisyon		(56.387.933)	(18.783.783)
Alınan faiz		912.792	30.444
D. Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim (A+B+C)		22.424.153	(38.239.946)
E. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(875.909)	(6.698.956)
F. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki gerçekleşmemiş kur farkı etkisi		(711.912)	303.589
G. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		66.313.516	105.505.830
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (D+E+F+G)	3	87.149.848	60.870.517

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in organizasyon ve faaliyet konusu

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi %36,32 halka arz oranı ile 21 Şubat 2018 tarihinde halka açılmıştır ve hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmeye başlamıştır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla hisselerinin %61'i Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir.

Şirket, İstanbul Ticaret Odasına bağlıdır ve genel müdürlük adresi ve merkezi aşağıdaki gibidir: Cumhuriyet Mahallesi Silahşor Cad. Yeniyoğ Sk. No:8/1-G Şişli/İstanbul.

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

Grup'un 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 26'dır (31 Aralık 2023: 27).

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermaye, ortaklık yapısı ve hisse adedi detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024			31 Aralık 2023		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar
Hasan Peker	262.364.967	39,17	262.364.967	262.364.967	39,17	262.364.967
Geri alınmış paylar (*)	3.508.691	0,52	3.508.691	-	-	-
Halka açık kısım	403.960.089	60,31	403.960.089	407.468.780	60,83	407.468.780

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket tarafından geri alımı yapılan ve halka açık nitelikte olan hisseleri ifade etmektedir (Not 15b).

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 2.157.328.010 TL tutarındadır (Not 15a).

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

Bağlı ortaklıklar	Faaliyet konusu	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay ve oy kullanma hakkı oranı (%)			
			31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
			Doğrudan	Kontrol gücü	Doğrudan	Kontrol gücü
Peker GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	100	100	100	100
Peker GYO Global GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	100	100	100	100
Blue Stone Investment GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Grevenbroich - Almanya	100	100	100	100
Nordstern Düsseldorf GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	51	100	51	100
Peker GYO Spain SL	Gayrimenkul proje geliştirme	Malaga - İspanya	100	100	100	100

Almanya merkezli ve Şirket'in sermayesine %100 iştirak ettiği Peker Real Estate GMBH, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla faal durumda olmadığı ve konsolide mali tablolar açısından önemsiz olduğundan konsolidasyona dahil edilmemiş ve konsolide finansal tablolarda uzun vadeli finansal yatırım olarak muhasebeleştirilmiştir.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde grup yapısı ve konsolidasyon esaslarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

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

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

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 ve kısa vadeli finansal yatırımlar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde varlıklar için transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Grup, 31 Mart 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet konsolide finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir. Grup, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda belirtilen politikalarını ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

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. Konsolide kar veya zarar tabloları, üç aylık ortalama döviz kuru kullanılarak Türk lirasına çevrilmiştir.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	31 Mart 2023
Döviz Alış Kuru	34,8023	32,5739	20,8450
Döviz Satış Kuru	34,8650	32,6326	20,8825
Ortalama Kur	33,5552	25,7198	20,2251

Türk lirası sunum para birimine çevrim sonucu ortaya çıkan tüm kur farkları, yabancı para çevrim farkları adı altında diğer kapsamlı gelir tablosunda sunulmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 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

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı"na göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu nedenle Grup, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını da 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	31 Mart 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yıllık Endeks	2.139,47	1.859,37	1.269,75	1.128,40	686,95	504,81
Ortalama Endeks	2.065,79	1.488,92	1.238,16	967,7	561,61	469,59
Düzeltilme Katsayısı	1,00000	1,15064	1,68495	1,89602	3,11445	4,23817
Dönemlik Enflasyon	15,06%	64,78%	12,53%	64,26%	36,08%	
Kümülatif Enflasyon (2020'den itibaren)	323,82%	268,33%	151,53%	123,53%	36,08%	

31 Mart 2023 ve 2024 tarihleri itibarıyla dönemlik enflasyon, bir önceki yıl sonundan itibaren 3 aylık enflasyonu ifade etmektedir. Kümülatif enflasyon hesaplanırken baz tarih 31 Aralık 2020 olarak dikkate alınmıştır.

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- Cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü" ve "TMS 2 Stoklar" hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.
- Yabancı ortaklıkların varlık ve yükümlülükleri bilanço tarihindeki alış ve satış döviz kuru, gelir ve giderler ise aylık olarak ortalama döviz kuru kullanılarak Türk lirasına çevrilmiştir ve sonrasında 31 Mart 2024 satın alma gücüne getirilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 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)

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 Haziran 2024 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet bulunmamakla birlikte; Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar, yayımlandıktan sonra finansal tabloları düzeltme yetkisine sahiptir.

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve 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 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 1	Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
TFRS 16 Değişiklikleri	Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri
TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri	Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri	Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
TFRS 17	Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

iii) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler

TMS 12 Değişiklikleri	Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları
-----------------------	--

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

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

UMS 21 Değişiklikleri	Konvertibl olmama
UFRS 18	Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

2.4 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında ve tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

31 Mart 2024 tarihinde sona eren ara hesap döneme ait özet konsolide finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet konsolide finansal tablolar hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile değerlendirilmeli ve okunmalıdır.

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 2023: Bulunmamaktadır).

4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kasa:		
- Türk lirası	520	598
Bankalar:		
Vadeli mevduatlar		
- Türk lirası	63.658	191.361
- Amerikan doları	64.571	67.746
Vadesiz mevduatlar		
- Türk lirası	1.039.567	979.908
- Amerikan doları	8.160.126	117.858
- Avro	77.554.475	64.490.836
- İngiliz sterlini	266.931	465.209
Toplam	87.149.848	66.313.516

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	Vade	Faiz oranı	31 Mart 2024
Türk lirası	Nisan '24	%45,00	63.658
Amerikan doları	Nisan '24	%4,10	64.571
Toplam			128.229
	Vade	Faiz oranı	31 Aralık 2023
Türk lirası	Ocak '24	%42,50 - 47,50	191.361
Amerikan doları	Ocak '24	%4,10	67.746
Toplam			259.107

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Grup'un banka hesapları üzerinde herhangi bir bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

5. Finansal yatırımlar

a) Kısa vadeli finansal yatırımlar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Hisse senetleri	84.255.000	69.671.947
Yurt dışı fonlar (*)	34.807.868	37.486.832
Toplam	119.062.868	107.158.779

(*) 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un 1.000.000 avro tutarında kısa vadeli fonu bulunmaktadır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Grup'un hisse senetlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Hisse senedi kodu	Hisse adedi	Hisse fiyatı	Gerçeğe uygun değer
PETKM	2.500.000	19,83	49.575.000
SISE	750.000	46,24	34.680.000

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senetlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Hisse senedi kodu	Hisse adedi	Hisse fiyatı	Gerçeğe uygun değer	Cari dönem satın alma gücüne getirilmiş değer
EKGYO	3.470.000	6,88	23.873.600	27.469.921
KRDMD	950.000	23,76	22.572.000	25.972.248
THYAO	30.000	228,60	6.858.000	7.891.090
AVPGY	150.000	38,78	5.817.000	6.693.273
ADGYO	50.000	28,60	1.430.000	1.645.415

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. Finansal yatırımlar (devamı)

a) Kısa vadeli finansal yatırımlar (devamı)

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Grup'un hisse senedi hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024
1 Ocak	69.671.947
Alımlar	96.754.317
Satışlar (-)	(65.845.059)
Gerçeğe uygun değer değişimi (Not 22a-b)	(9.167.250)
Hisse senedi satış karı (Not 22a)	3.264.015
Parasal kayıp (-)	(10.422.970)
31 Mart	84.255.000

b) Uzun vadeli finansal yatırımlar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Peker Real Estate GMBH	899.113	899.113
Toplam	899.113	899.113

6. Finansal borçlar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	130.289.714	136.998.682
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	86.884.392	6.009.836
Finansman bonoları (*)	108.029.881	-
Finansal kiralama işlemlerinden kısa vadeli borçlar	25.360.812	36.447.405
Kısa vadeli borçlanmalar	350.564.799	179.455.923
Uzun vadeli banka kredileri	2.218.266.473	2.308.360.587
Finansal kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	17.928.174	17.885.391
Uzun vadeli borçlanmalar	2.236.194.647	2.326.245.978
Toplam	2.586.759.446	2.505.701.901

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla finansman bonoları 21 Mart 2024 tarihinde ihraç edilen TRFPEGY62417 ISIN kodlu, yıllık %58 basit, %72,56 bileşik faizli, 10 Haziran 2024 vadeli finansman bonosundan oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. Finansal borçlar (devamı)

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Grup'un banka kredilerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	TL karşılığı	Faiz türü	Faiz oranı (%)
Avro	585.430.210	Sabit	2,09
Avro	538.006.870	Sabit	2,09
Avro	522.975.000	Sabit	12,00
Avro	209.190.000	Sabit	4,99
Avro	174.325.000	Sabit	4,85
Avro	122.550.475	Değişken	2,90
Türk lirası	37.245.877	Sabit	50,00
Türk lirası	30.548.858	Sabit	50,00
Avro	24.299.859	Sabit	4,50
Avro	19.912.831	Sabit	4,50
Türk lirası	18.921.586	Sabit	53,00
Türk lirası	18.742.126	Değişken	48,00
Türk lirası	18.595.142	Sabit	50,00
Türk lirası	18.329.997	Sabit	47,40
Türk lirası	10.760.414	Sabit	48,48
Türk lirası	9.554.305	Sabit	47,52
Türk lirası	8.476.905	Sabit	49,08
Türk lirası	7.655.653	Sabit	45,60
Türk lirası	5.722.975	Sabit	52,92
Türk lirası	5.397.935	Sabit	48,48
Türk lirası	5.275.766	Sabit	49,08
Türk lirası	5.246.230	Sabit	49,08
Türk lirası	4.695.484	Sabit	51,96
Türk lirası	4.175.097	Sabit	49,50
Türk lirası	4.150.119	Sabit	53,00
Türk lirası	4.112.846	Değişken	48,00
Türk lirası	2.695.018	Sabit	48,48
Türk lirası	2.597.811	Sabit	49,56
Türk lirası	2.507.399	Sabit	20,69
Türk lirası	2.442.058	Sabit	48,00
Türk lirası	2.253.503	Sabit	48,60
Türk lirası	1.956.867	Sabit	43,20
Türk lirası	1.950.042	Sabit	49,08
Türk lirası	992.619	Sabit	45,49
Türk lirası	992.619	Sabit	45,49
Türk lirası	992.619	Sabit	45,49
Türk lirası	992.619	Sabit	45,49
Türk lirası	769.845	Sabit	50,00

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. Finansal borçlar (devamı)

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

Para birimi	TL karşılığı	Faiz türü	Faiz oranı (%)
Avro	634.132.640	Sabit	2,09
Avro	579.414.464	Sabit	2,09
Avro	563.225.662	Sabit	12,00
Avro	225.290.265	Sabit	4,99
Avro	187.741.887	Sabit	4,85
Avro	94.434.169	Değişken	2,90
Türk lirası	27.402.917	Sabit	47,40
Avro	26.170.087	Sabit	4,50
Türk lirası	21.801.995	Sabit	53,00
Avro	21.445.435	Sabit	4,50
Türk lirası	21.424.877	Değişken	47,00
Türk lirası	11.117.904	Sabit	45,60
Türk lirası	9.259.983	Sabit	52,92
Türk lirası	5.793.279	Sabit	48,48
Türk lirası	4.745.297	Sabit	53,00
Türk lirası	4.703.489	Değişken	47,00
Türk lirası	3.869.840	Sabit	20,68
Avro	3.564.065	Sabit	4,50
Türk lirası	2.938.228	Sabit	43,20
Türk lirası	2.892.622	Sabit	48,48

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

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un banka kredilerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	2.451.369.105	1.888.700.292
Kredi kullanımı	169.693.593	144.846.505
Anapara ödemeleri (-)	(19.917.817)	(4.392.094)
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	20.238.339	710.601
Yabancı para çevrim farkı	(165.841.289)	(124.701.999)
Parasal kazanç (-)	(20.101.352)	(9.466.421)
31 Mart	2.435.440.579	1.895.696.884

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. Finansal borçlar (devamı)

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Grup'un finansman bonolarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024
1 Ocak	-
Bono ihracı (*)	188.954.907
Anapara ödemeleri (-)	(78.731.852)
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	1.659.899
Parasal kazanç (-)	(3.853.073)
31 Mart	108.029.881

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde bono ihraçları TRFPEGY32410 ISIN kodlu 18 Ocak 2024 ihraç tarihli 19 Mart 2024 vadeli finansman bonusu ile TRFPEGY62417 ISIN kodlu 21 Mart 2024 ihraç tarihli 10 Haziran 2024 vadeli finansman bonolarının ihracından oluşmaktadır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Grup'un finansal kiralamalarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024
1 Ocak	54.332.796
Girişler	-
Anapara ödemeleri (-)	(4.304.284)
Ödenen faiz	(6.321.061)
Tahakkuk eden faiz	6.554.511
Parasal kazanç (-)	(6.972.976)
31 Mart	43.288.986

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal kiralamalar yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde yer alan Ritz Carlton A95 ile stoklar içinde yer alan Ataköy NEF 22 projesi B8 ve D2 bağımsız bölümleri için gerçekleştirilen "sat-geri kirala" işleminden oluşmaktadır.

7. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	754.847.124	811.979.261
İlişkili olmayan taraflardan gelir tahakkukları	305.493	351.513
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18)	158.818.136	170.559.716
Toplam	913.970.753	982.890.490

(*) 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

b) Kısa vadeli ticari borçlar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	113.486.915	137.784.387
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 18)	1.275.501	1.105.454
Toplam	114.762.416	138.889.841

8. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara verilen depozito ve teminatlar	11.079.866	374.808
Vergi dairesinden alacaklar	93.839	4.039.785
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	112.270	18.221
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 18)	3.498.438	3.667.530
Toplam	14.784.413	8.100.344

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	915.960	986.496
Toplam	915.960	986.496

c) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	60.336.911	34.533.742
Alınan depozito ve teminatlar	910.245	992.826
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	5.043.250	1.877.419
Toplam	66.290.406	37.403.987

(*) 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar ağırlıklı olarak Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'ye hisse senedi alımı kapsamındaki borçlardan oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

d) Uzun vadeli diğer borçlar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	1.239.723	1.335.138
Toplam	1.239.723	1.335.138

9. Stoklar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (*)	251.256.984	251.256.984
Ataköy projesi arsa payları (**)	77.948.231	77.948.231
Sultan Makamı Konutları (***)	45.561.465	45.561.465
Stoklar, brüt	374.766.680	374.766.680
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (*)	(22.461.889)	(22.461.889)
Ataköy projesi arsa payları (**)	(12.242.789)	(12.242.789)
Sultan Makamı Konutları (***)	-	-
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(34.704.678)	(34.704.678)
Stoklar, net	340.062.002	340.062.002

(*) 28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Şirket tarafından Ataköy projesinde yer alan 23 adet ticari alan 74.898.337 Türk lirası bedelle satın alınmıştır. Satın alınan ticari alanların 15 adeti iade edilmiş olup, şirket ile Nef arasındaki mal paylaşımı çerçevesinde 45 adet bağımsız bölüm (16 adet ticari alan ve 29 adet konut) alınmıştır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 1 adet konut ve 10 adet ticari alan stoku bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 1 adet konut ve 10 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 satış yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. Ayrıca, cari dönemde Şirket ile Nef arasında yapılan bağımsız bölüm paylaşımına konu bağımsız bölümlere ait arsa payları da (toplam 76 adet) Nef'e fatura edilmiştir. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan 5 adet ticari alana ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır (31 Aralık 2023: 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 2023: 1 adet bağımsız bölüm).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. Stoklar (devamı)

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un stoklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	340.062.002	388.989.567
Yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer (*) (Not 12)	-	(26.924.004)
31 Mart	340.062.002	362.065.563

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

10. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	5.613.351	7.471.220
Gelecek aylara ait giderler	1.816.449	128.618
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18)	428.266.489	414.658.670
Toplam	435.696.289	422.258.508

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18)	13.920.920	14.992.334
Toplam	13.920.920	14.992.334

c) Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	75.000	292.826
Toplam	75.000	292.826

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Devreden katma değer vergisi	35.157.310	62.136.319
Personel ve iş avansları	1.392	57.512
Diğer	3.119.756	3.359.867
Toplam	38.278.458	65.553.698

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	9.302.962	58.130.266
Toplam	9.302.962	58.130.266

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Hotel - Peker GMBH ⁽¹⁾	2.992.997.800	3.223.351.802
Düsseldorf 2 - Nordstern ⁽²⁾	384.565.415	414.163.226
Düsseldorf - Nordstern ⁽²⁾	372.384.610	401.044.933
Solingen - Peker GYO Global ⁽³⁾	227.085.008	244.562.448
Grevenbroich - Bluestone ⁽⁴⁾	97.620.452	105.133.742
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO ⁽⁵⁾	71.339.685	71.339.685
Nef 22 - Peker GYO ⁽⁶⁾	58.394.984	58.394.984
House - Peker GMBH ⁽¹⁾	51.333.393	55.284.231
Parcela Benalmadena - Spain ⁽⁸⁾	48.639.846	52.383.378
Parcela Mijas - Spain ⁽⁸⁾	40.268.239	43.367.456
Grevenbroich - Peker GYO Global ⁽³⁾	24.013.587	25.861.776
Kaiserwall - Peker GYO ⁽⁷⁾	17.765.915	17.765.915
Toplam	4.386.408.934	4.712.653.576

- (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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	4.712.653.576	4.636.226.569
İlaveler	10.366.455	40.041.473
Stoklardan transfer olan (*) (Not 9)	-	26.924.004
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı (**) (Not 19)	-	(67.800.413)
Yabancı para çevrim farkı	(408.870.211)	(284.098.612)
Gerçeğe uygun değer değişimi (Not 21a-b)	72.259.114	(10.264.776)
31 Mart	4.386.408.934	4.341.028.245

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

(**) Malaga Marbella'da Urbanization Oasis Club Projesinde yer alan 18 ve 19 no'lu konut satışlarından oluşmaktadır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri ve kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2024				
Gayrimenkulün adı	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri (Orijinal para birimi)	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Hotel - Peker GMBH	14 Aralık 2023	86.000.000	Avro	2.992.997.800
Düsseldorf 2 - Nordstern	12 Aralık 2023	11.050.000	Avro	384.565.415
Düsseldorf - Nordstern	12 Aralık 2023	10.700.000	Avro	372.384.610
Solingen - Peker GYO Global	14 Aralık 2023	6.525.000	Avro	227.085.008
Grevenbroich - Bluestone	14 Aralık 2023	2.805.000	Avro	97.620.452
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	8 Ocak 2024	71.339.685	Türk lirası	71.339.685
Nef 22 - Peker GYO	8 Ocak 2024	58.394.984	Türk lirası	58.394.984
House - Peker GMBH	14 Aralık 2023	1.475.000	Avro	51.333.393
Parcela Benalmadena - Spain	15 Ocak 2024	1.397.604	Avro	48.639.846
Parcela Mijas - Spain	16 Ocak 2024	1.157.057	Avro	40.268.239
Grevenbroich - Peker GYO Global	14 Aralık 2023	690.000	Avro	24.013.587
Kaiserwall - Peker GYO	31 Aralık 2023	474.000	Avro	17.765.915

Gayrimenkulün adı	Kullanılan değerleme yöntemi	Esas alınan değerleme 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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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 (Orijinal para birimi)	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Hotel - Peker GMBH	14 Aralık 2023	86.000.000	Avro	3.223.351.802
Düsseldorf 2 - Nordstern	12 Aralık 2023	11.050.000	Avro	414.163.226
Düsseldorf - Nordstern	12 Aralık 2023	10.700.000	Avro	401.044.933
Solingen - Peker GYO Global	14 Aralık 2023	6.525.000	Avro	244.562.448
Grevenbroich - Bluestone	14 Aralık 2023	2.805.000	Avro	105.133.742
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	0 Ocak 1900	71.339.685	Türk lirası	71.339.685
Nef 22 - Peker GYO	0 Ocak 1900	58.394.984	Türk lirası	58.394.984
House - Peker GMBH	14 Aralık 2023	1.475.000	Avro	55.284.231
Parcela Benalmadena - Spain	15 Ocak 2024	1.397.604	Avro	52.383.378
Parcela Mijas - Spain	16 Ocak 2024	1.157.057	Avro	43.367.456
Grevenbroich - Peker GYO Global	14 Aralık 2023	690.000	Avro	25.861.776
Kaiserwall - Peker GYO	31 Aralık 2023	474.000	Avro	17.765.915

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 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Mart 2024	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Hotel - Peker GMBH	2.992.997.800	-	2.992.997.800	-
Düsseldorf 2 - Nordstern	384.565.415	-	384.565.415	-
Düsseldorf - Nordstern	372.384.610	-	372.384.610	-
Solingen - Peker GYO Global	227.085.008	-	227.085.008	-
Grevenbroich - Bluestone	97.620.452	-	97.620.452	-
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	71.339.685	-	71.339.685	-
Nef 22 - Peker GYO	58.394.984	-	58.394.984	-
House - Peker GMBH	51.333.393	-	51.333.393	-
Parcela Benalmadena - Spain	48.639.846	-	48.639.846	-
Parcela Mijas - Spain	40.268.239	-	40.268.239	-
Grevenbroich - Peker GYO Global	24.013.587	-	24.013.587	-
Kaiserwall - Peker GYO	17.765.915	-	-	17.765.915
Toplam	4.386.408.934	-	4.368.643.019	17.765.915

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in 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	3.223.351.802	-	3.223.351.802	-
Düsseldorf 2 - Nordstern	414.163.226	-	414.163.226	-
Düsseldorf - Nordstern	401.044.933	-	401.044.933	-
Solingen - Peker GYO Global	244.562.448	-	244.562.448	-
Grevenbroich - Bluestone	105.133.742	-	105.133.742	-
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	71.339.685	-	71.339.685	-
Nef 22 - Peker GYO	58.394.984	-	58.394.984	-
House - Peker GMBH	55.284.231	-	55.284.231	-
Parcela Benalmadena - Spain	52.383.378	-	52.383.378	-
Parcela Mijas - Spain	43.367.456	-	43.367.456	-
Grevenbroich - Peker GYO Global	25.861.776	-	25.861.776	-
Kaiserwall - Peker GYO	17.765.915	-	-	17.765.915
Toplam	4.712.653.576	-	4.694.887.661	17.765.915

13. Maddi duran varlıklar

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un maddi duran varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	Yabancı para çevrim farkı	31 Mart 2024
Maliyet:				
Taşıtlar	76.085.928	6.007.389	(726.285)	81.367.032
Demirbaşlar	16.109.776	198.962	(1.042.679)	15.266.059
Toplam	92.195.704	6.206.351	(1.768.964)	96.633.091
Birikmiş amortisman:				
Taşıtlar	25.783.691	3.501.002	(115.830)	29.168.863
Demirbaşlar	3.603.769	482.530	(201.419)	3.884.880
Toplam	29.387.460	3.983.532	(317.249)	33.053.743
Defter değeri	62.808.244			63.579.348

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. Maddi duran varlıklar (devamı)

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Yabancı para çevrim farkı	31 Mart 2023
Maliyet:					
Taşıtlar	62.583.832	9.240.347	(7.729.996)	(1.965.380)	62.128.803
Demirbaşlar	13.198.384	390.284	-	(846.930)	12.741.738
Toplam	75.782.216	9.630.631	(7.729.996)	(2.812.310)	74.870.541
Birikmiş amortisman:					
Taşıtlar	16.043.215	2.624.151	(1.056.832)	895.075	18.505.609
Demirbaşlar	1.616.541	311.574	-	(83.899)	1.844.216
Toplam	17.659.756	2.935.725	(1.056.832)	811.176	20.349.825
Defter değeri	58.122.460				54.520.716

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla taşıtlar üzerinde sırasıyla 4.849.398 Türk lirası ve 5.579.912 Türk lirası tutarlarında rehin bulunmaktadır (Not 14).

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık bulunmamaktadır.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir (Not 20).

14. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

a) Karşılıklar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un taraf olduğu 8 dava, Şirket için önemli bir nakit çıkışı riski taşımamaktadır.

b) Koşullu varlıklar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un koşullu varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Teminat senetleri (*)		
- Türk lirası	2.060.200	2.370.549
- Amerikan doları	62.434.507	65.504.218
Toplam	64.494.707	67.874.767

(*) 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla teminat senetleri, Nef 22 Projesi kapsamında yapılan satış sözleşmeleri çerçevesinde henüz teslim edilmemiş konut ve işyerlerine istinaden müşterilerden temin edilen senetlerden oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler (devamı)

c) Koşullu yükümlülükler

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin ("TRİK") detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı (*)	174.882.677	201.227.017
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplamı (**)	2.492.888.749	2.689.590.278
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	2.667.771.426	2.890.817.295

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in 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, 41.873.279 Türk lirası tutarındaki kısmı "sat-geri kirala" kapsamındaki rehinlerden ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. ve Albarak Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye verilen sırasıyla 20.000.000 Türk lirası ve 7.500.000 Türk lirası tutarlarındaki kefaletlerden oluşurken; 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin 88.783.389 Türk lirası tutarındaki kısmı bağımsız bölümler üzerindeki, 27.040.042 Türk lirası tutarındaki kısmı "sat-geri kirala" kapsamındaki ipoteklerden, 5.579.912 Türk lirası tutarındaki kısmı taşıtlar üzerindeki, 48.181.073 Türk lirası tutarındaki kısmı "sat-geri kirala" kapsamındaki rehinlerden ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. ve Albarak Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye verilen sırasıyla 23.012.801 Türk lirası ve 8.629.800 Türk lirası tutarlarındaki kefaletlerden oluşmaktadır.

(**) 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri 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 oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. Özkaynaklar

a) Sermaye

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye detayları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
	Yüzde	Tutar	Yüzde	Tutar
Hasan Peker	39,17	262.364.967	39,17	262.364.967
Geri alınmış paylar (*) (Not 15b)	0,52	3.508.691	-	-
Diğer	60,31	403.960.089	60,83	407.468.780
Toplam	100	669.833.747	100	669.833.747
Özsermaye enflasyon düzeltme farkları		2.157.328.010		2.157.328.010
Toplam		2.827.161.757		2.827.161.757

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermayesi beheri 1 Türk lirası olan 669.833.747 adet hisseden oluşmaktadır.

Hissedarlar	31 Mart 2024		31 Aralık 2023		Grubu	Türü
	Pay adedi	Pay tutarı	Pay adedi	Pay tutarı		
Hasan Peker	42.166.667	42.166.667	42.166.667	42.166.667	A	Nama
Hasan Peker	220.198.300	220.198.300	220.198.300	220.198.300	B	Hamiline
Geri alınmış paylar (*)	3.508.691	3.508.691	-	-	B	Hamiline
Halka açık kısım	403.960.089	403.960.089	407.468.780	407.468.780	B	Hamiline
Toplam	669.833.747	669.833.747	669.833.747	669.833.747		

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket tarafından geri alımı yapılan ve halka açık nitelikte olan hisseleri ifade etmektedir.

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

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

b) Geri alınmış paylar

Şirket, 12 Mart 2024 tarihli yönetim kurulu kararı uyarınca 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, takası tamamlanan işlemler esas alındığında, Şirket sermayesinin %0,52'sine denk gelen toplam 3.508.691 adet pay işlem maliyetleri dahil toplam 72.133.458 Türk lirası bedel ödenerek satın alınmıştır (Not 15a).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. Özkaynaklar (devamı)

c) Yasal yedekler

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

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

Finansal tablolarda 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yasal yedeklerin toplam tutarı sırasıyla 204.743.193 Türk lirası ve 132.609.735 Türk lirasıdır.

16. Pay başına kazanç

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

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı/ (zararı)	(128.090.487)	(142.023.635)
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	2.827.161.757	2.827.161.757
Pay başına kazanç/ (kayıp)	(,05)	(,05)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. Vergi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003 / 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır.

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 Mart 2024 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı 11.307.492 Türk lirası (31 Aralık 2023: 10.581.317 Türk lirası) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü 207.443.578 Türk lirasıdır (31 Aralık 2023: 220.362.452 Türk lirası).

18. İlişkili taraflar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Peker Holding GMBH (*)	158.072.672	170.024.488
Peker Port GMBH	186.366	133.807
Pollux Construction GmbH	186.366	133.807
PekFor 95 GMBH	186.366	133.807
Peker Investment GMBH	186.366	133.807
Toplam	158.818.136	170.559.716

(*) 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'nin paylarının %9'unun Peker Holding GMBH'a satışına ilişkin doğan alacaklardan oluşmaktadır.

b) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Hasan Peker	3.305.782	3.447.766
Peker Holding GMBH	175.288	188.779
Peker Investment GMBH	17.368	30.985
Toplam	3.498.438	3.667.530

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. İlişkili taraflar (devamı)

c) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Marbella Lifestyle Investment SL (*)	312.879.463	312.879.463
Pollux Construction GMBH	115.387.026	101.779.207
Toplam	428.266.489	414.658.670

(*) 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 Lifestyle 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.

d) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflara uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Marbella Lifestyle Investment SL	13.920.920	14.992.334
Toplam	13.920.920	14.992.334

e) Kısa vadeli ticari borçlar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Peker Management GMBH	1.275.501	1.105.454
Toplam	1.275.501	1.105.454

f) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Peker Holding A.Ş.	5.043.250	1.877.419
Toplam	5.043.250	1.877.419

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. İlişkili taraflar (devamı)

g) Uzun vadeli diğer borçlar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Peker Holding Ltd.	1.239.723	1.335.138
Toplam	1.239.723	1.335.138

h) Üst yönetime sağlanan faydalar

Şirket'in üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. 31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde üst yönetime sağlanan faydaların tutarı 5.409.475 ve 6.083.540 Türk lirasıdır.

19. Hasılat ve satışların maliyeti

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un hasılat ve satışlarının maliyetlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Yurt dışı satışlar (*)	-	71.564.557
Kira gelirleri	29.120.235	1.463.084
Hasılat	29.120.235	73.027.641
Yurt dışı satışların maliyeti (-) (Not 12)	-	(67.800.413)
Diğer (-)	(23.766)	(126.148)
Satışların maliyeti (-)	(23.766)	(67.926.561)
Brüt kar	29.096.469	5.101.080

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar Malaga Marbella'da Urbanization Oasis Club Projesinde yer alan 18 ve 19 no'lu konutların satışından oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

20. Genel yönetim giderleri

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Personel giderleri	10.440.937	13.507.718
Danışmanlık giderleri	4.344.246	8.602.643
Amortisman giderleri ve itfa payları (Not 13)	3.983.532	2.935.725
Kira giderleri	3.783.338	3.116.650
Sigorta giderleri	1.634.366	3.294.350
Vergi, resim ve harç giderleri	1.098.241	2.206.091
Ulaşım giderleri	935.678	832.694
Bakım ve onarım giderleri	544.392	501.883
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler (*)	298.368	1.231.367
Seyahat ve konaklama giderleri	194.007	2.564.112
Bağış ve yardımlar (**)	24.880	5.174.302
Diğer (***)	3.423.576	1.604.502
Toplam	30.705.561	45.572.037

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler ağırlıklı olarak gayrimenkul değerleme hizmeti giderlerinden oluşmaktadır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde gayrimenkul değerleme hizmeti alınmamıştır.

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

(***) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde diğer giderler ağırlıklı olarak sermaye piyasası işlem görme giderlerinden oluşmaktadır.

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelir

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı gelirleri	145.270.511	79.140.302
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı (Not 12)	85.851.212	10.611.417
Vergi, resim ve harç iadeleri	3.097.422	-
Vade farkı gelirleri (*)	-	8.503.809
Diğer (**)	42.626	1.988.338
Toplam	234.261.771	100.243.866

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde vade farkı gelirleri, UK Imperial Investment Ltd.'den ticari alacaklara ilişkin vade farkı gelirlerinden oluşmaktadır.

(**) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde diğer giderler ağırlıklı olarak ödemesi yapılmayacak ticari borçlara ilişkin doğan gelirlerden oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler (devamı)

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un esas faaliyetlerden diğer giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı giderleri	59.079.300	27.138.337
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı (Not 12)	13.592.098	20.876.193
Vergi, resim ve harç giderleri	1.420.395	68.804
Diğer	82.571	358.385
Toplam	74.174.364	48.441.719

22. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Hisse senedi satış karları (Not 5a)	3.264.015	-
Yatırım fonları faiz gelirleri	57.801	-
Hisse senedi gerçeğe uygun değer kazançları (Not 5a)	17.250	-
Toplam	3.339.066	-

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Yatırım fonları satış zararı	21.458.002	-
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer kayıpları (Not 5a)	9.184.500	-
Toplam	30.642.502	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. Finansman faaliyetlerinden gelir ve giderler

a) Finansman faaliyetlerinden gelirler

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Vadeli mevduat faiz gelirleri	912.792	30.444
Vade farkı gelirleri (*)	-	510.583
Adat faiz gelirleri	-	38.769
Diğer	-	340
Toplam	912.792	580.136

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde vade farkı gelirleri, İngiltere'nin Gravesend kentinde yer alan ve geçmiş dönemde satışı yapılan yatırım amaçlı gayrimenkulün satışına ilişkin alacaklar için sözleşme doğrultusunda hesaplanan vade farkı gelirlerinden oluşmaktadır.

b) Finansman faaliyetlerinden giderler

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Kredi faiz ve komisyon giderleri	36.854.053	7.414.889
Vade farkı giderleri	23.997.012	12.079.495
Finansal kiralama faiz ve komisyon giderleri	9.586.271	-
Finansman bonusu faiz giderleri	8.082.285	-
Banka komisyon giderleri	204.418	8.149.344
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	23.255	59.127
Diğer	508.857	1.265.814
Toplam	79.256.151	28.968.669

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Finansal borçlar	2.586.759.446	2.505.701.901
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(87.149.848)	(66.313.516)
Net finansal borç	2.499.609.598	2.439.388.385
Özkaynak toplamı	3.216.537.196	3.597.108.026
Net finansal borç/ özkaynak oranı	77,71%	67,82%

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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 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

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

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

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

Cari dönem	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
31 Mart 2024	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	913.970.753	15.700.373	87.149.328	119.062.868
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	913.970.753	15.700.373	87.149.328	119.062.868
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 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 2023	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	982.890.490	9.086.840	66.312.918	107.158.779
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	982.890.490	9.086.840	66.312.918	107.158.779
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.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 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. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmesi için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vade analizi aşağıdaki gibidir:

Sözleşme uyarınca vadeler	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
31 Mart 2024					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	2.435.440.579	2.507.261.515	90.215.958	163.351.947	2.253.693.610
Finansman bonoları	108.029.881	120.125.000	120.125.000	-	-
Kiralama yükümlülükleri	43.288.986	64.976.358	10.259.425	30.778.275	23.938.658
Ticari borçlar	114.762.416	19.637.941		19.637.941	
Diğer borçlar	67.530.129	67.530.129	61.247.156	5.043.250	1.239.723
Toplam yükümlülük	2.769.051.991	2.779.530.943	281.847.539	218.811.413	2.278.871.991

Sözleşme uyarınca vadeler	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
31 Aralık 2023					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	2.451.369.105	2.475.998.679	25.418.760	139.785.623	2.310.794.296
Kiralama yükümlülükleri	54.332.796	86.569.308	11.804.906	35.414.717	39.349.685
Ticari borçlar	138.889.841	138.889.841	116.655.828	22.234.013	-
Diğer borçlar	38.739.125	38.739.125	35.526.568	1.877.419	1.335.138
Toplam yükümlülük	2.683.330.867	2.740.196.953	189.406.062	199.311.772	2.351.479.119

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Sabit faizli finansal varlıklar		
Vadeli mevduatlar (Not 4)	128.229	259.107
Sabit faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 6)	2.290.035.132	2.330.806.570
Değişken faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 6)	145.405.447	120.562.535

Grup'un değişken faizli banka kredileri faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla değişken faizli banka kredilerinin faiz oranları Not 6'da sunulmuştur.

b.4) Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

Döviz pozisyonu tablosu	Cari dönem			
	31 Mart 2024			
	TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	16.706.591	254.726	236.088	6.547
2. Ticari alacaklar	895.119.374	-	24.500.000	1.044.177
3. Diğer alacaklar	43.594	-	-	1.072
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	911.869.559	254.726	24.736.088	1.051.796
5. Diğer alacaklar	1.340.574.003	-	38.519.696	-
6. Duran varlıklar (5)	1.340.574.003	-	38.519.696	-
7. Toplam varlıklar (4+6)	2.252.443.562	254.726	63.255.784	1.051.796
8. Ticari borçlar	(457.600)	-	(16.085)	2.513
9. Diğer borçlar	(862.378.581)	-	(24.779.356)	-
10. Kısa vadeli yükümlülükler (8+9)	(862.836.181)	-	(24.795.441)	2.513
11. Toplam yükümlülükler (10)	(862.836.181)	-	(24.795.441)	2.513
12. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (7+11)	1.389.607.381	254.726	38.460.343	1.054.309

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait****özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 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	Önceki dönem			
	31 Aralık 2023			
	TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	1.259.498	5.503	16.197	10.816
2. Ticari alacaklar	963.265.606	-	24.500.000	1.044.177
3. Diğer alacaklar	79.536	-	-	1.846
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	964.604.640	5.503	24.516.197	1.056.839
5. Diğer alacaklar	1.369.021.063	-	36.525.896	-
6. Duran varlıklar (5)	1.369.021.063	-	36.525.896	-
7. Toplam varlıklar (4+6)	2.333.625.703	5.503	61.042.093	1.056.839
8. Ticari borçlar	(122.489)	-	(9.498)	5.420
9. Diğer borçlar	(930.061.670)	-	(24.814.326)	-
10. Kısa vadeli yükümlülükler (8+9)	(930.184.159)	-	(24.823.824)	5.420
11. Toplam yükümlülükler (10)	(930.184.159)	-	(24.823.824)	5.420
12. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (7+11)	1.403.441.544	5.503	36.218.269	1.062.259

Kur riskine duyarlılık

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Cari dönem	31 Mart 2024	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	822.393	(822.393)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	822.393	(822.393)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	133.850.840	(133.850.840)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	133.850.840	(133.850.840)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	4.287.505	(4.287.505)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	4.287.505	(4.287.505)
Toplam (3+6+9)	138.960.738	(138.960.738)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 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 2023	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	18.640	(18.640)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	18.640	(18.640)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	135.749.098	(135.749.098)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	135.749.098	(135.749.098)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	4.576.416	(4.576.416)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	4.576.416	(4.576.416)
Toplam (3+6+9)	140.344.154	(140.344.154)

25. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla takası tamamlanan işlemler esas alındığında, Şirket sermayesinin %0,52'sine denk gelen toplam 3.508.691 adet payı işlem maliyetleri dahil toplam 72.133.458 Türk lirası bedel ödeyerek satın almıştır (Not 15b). 28 Mart 2024 tarihinde işlem maliyetleri hariç 2.060.000 Türk lirası tutar ile satın alınan 200.000 adet ve 200.000 Türk lirası nominal değerdeki payların takası 31 Mart 2024 tarih itibarıyla henüz tamamlanmamış olup, bilanço tarihinden sonra 19.741.309 adet ve 19.741.309 Türk lirası nominal değerindeki paylar işlem maliyetleri hariç 164.971.382 Türk lirası bedel ödenerek satın alınmıştır.

Ek olarak, Şirket 11 Haziran 2024 tarihinde TRFPEGY92414 ISIN kodlu, yıllık %72,06 yıllık bileşik faiz oranlı, 200.199.655 Türk lirası nominal tutarlı, 30 Eylül 2024 vade tarihli kupon ödemesiz finansman bonosunu nitelikli yatırımcıya satış yoluyla ihraç etmiştir.

13 Haziran 2024 tarihinde Şirket payları ile ilgili olarak 33.000.000 TL nominal tutarlı payların Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.'ye 7.40 TL fiyatından satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte Hasan Peker'in Şirket sermayesindeki payları 13 Haziran 2024 tarihi itibarıyla %34,24 sınırına ulaşmıştır.

İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkez Efendi Mahallesi, 3326 ada, 11 parselini teşkil eden taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan Tenet Topkapı Prime Projesi'nde yer alan ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Haziran 2024 tarihli raporu ile KDV hariç 792.200.000 Türk lirası olarak değer takdir edilen 73 adet bağımsız bölümün tamamlanmış "anahtar teslimi" olarak KDV hariç 832.134.745 Türk lirasına satın alınmasına ilişkin olarak 11 Haziran 2024 tarihinde Tenet İnşaat ve Sanayi Ticaret A.Ş. ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.