

**Peker Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap
dönemine ait bireysel finansal tablolar
ve bağımsız denetçi raporu**

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Bireysel finansal durum tablosu	1 – 2
Bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Bireysel özkaynak değişim tablosu	4
Bireysel nakit akış tablosu	5
Bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 – 50

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla bireysel finansal durum tablosu

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

	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		1.480.717.150	659.697.049
Nakit ve nakit benzerleri	4	2.113.053	63.055.470
Finansal yatırımlar	11	60.550.600	-
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-18	146.582.550	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	690.879.273	43.493.996
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	69.123	1.108.187
Stoklar	8	295.541.592	338.063.633
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9-18	271.917.751	211.234.287
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9	754.474	249.888
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		31.897	105.398
Diğer dönen varlıklar	10	12.276.837	2.386.190
Duran varlıklar		3.442.281.677	2.859.633.879
Finansal yatırımlar	11	2.087.242.559	923.858.773
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-18	-	848.433.868
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7-18	1.189.790.871	119.517.414
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	529	872
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	128.190.028	933.746.746
Maddi duran varlıklar	13	37.057.690	33.629.080
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9	-	447.126
Toplam varlıklar		4.922.998.827	3.519.330.928

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

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

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
	Dipnot	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		997.871.505	95.715.211
Kısa vadeli borçlanmalar	5	93.221.618	67.276.424
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	5.223.037	-
Kiralama işlemlerinden kısa vadeli yükümlülükler	5	31.675.765	-
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	6-18	120.165	-
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	19.429.316	26.856.809
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	9	225.000	57.674
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		626.739	756.867
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	7-18	807.646.605	41.426
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	30.783.333	698.704
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	8.919.927	27.307
Uzun vadeli yükümlülükler		18.365.461	2.030.805
Uzun vadeli borçlanmalar	5	2.325.719	-
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli yükümlülükler	5	15.543.862	-
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		495.880	2.030.805
Özkaynaklar		3.906.761.861	3.421.584.912
Ödenmiş sermaye	15	669.833.747	669.833.747
Özsermaye düzeltme farkları	15	1.787.200.218	1.787.200.218
Hisse senedi ihraç primleri		15.752	15.752
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(531.593)	(590.197)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	115.248.666	96.461.310
Geçmiş yıllar karları		849.876.726	1.335.453.429
Net dönem karı/ (zararı)		485.118.345	(466.789.347)
Toplam kaynaklar		4.922.998.827	3.519.330.928

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

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

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
	Dipnot	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Hasılat	19	807.047.900	288.724.608
Satışların maliyeti (-)	19	(914.949.385)	(498.259.024)
Brüt zarar		(107.901.485)	(209.534.416)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(65.336.298)	(64.785.516)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	574.275.883	842.573.987
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(130.027.931)	(284.221.585)
Esas faaliyet karı		271.010.169	284.032.470
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	523.668.435	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	(227.783)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		794.450.821	284.032.470
Finansman gelirleri	23	11.535.602	4.982.064
Finansman giderleri (-)	23	(28.929.423)	(23.193.170)
Parasal (kayıp)/ kazanç, net (-)		(291.938.655)	(732.610.711)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		485.118.345	(466.789.347)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/ (gideri)		-	-
Dönemin vergi (gideri)/ geliri	17	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	17	-	-
Dönem karı/ (zararı)		485.118.345	(466.789.347)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		58.604	(590.197)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)		58.604	(590.197)
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		58.604	(590.197)
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)		485.176.949	(467.379.544)
Pay başına kazanç	16	0,20	(0,19)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

	Ödenmiş sermaye	Özsermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	1.787.200.218	15.752	-	44.145.748	1.387.768.991	-	3.888.964.456
Transferler	-	-	-	-	52.315.562	(52.315.562)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(590.197)	-	-	(466.789.347)	(467.379.544)
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	1.787.200.218	15.752	(590.197)	96.461.310	1.335.453.429	(466.789.347)	3.421.584.912
Transferler	-	-	-	-	18.787.356	(485.576.703)	466.789.347	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	58.604	-	-	485.118.345	485.176.949
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	1.787.200.218	15.752	(531.593)	115.248.666	849.876.726	485.118.345	3.906.761.861

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel nakit akış tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
	Dipnot	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(718.360.338)	(240.736.614)
Dönem karı/(zararı)		485.118.345	(466.789.347)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(74.948.548)	(174.055.914)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	8.461.677	9.720.966
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(1.391.173)	295.487
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	(928.819)	(90.153.176)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(1.476.321)	399.426
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(9.940.629)	(4.982.064)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		28.304.572	23.036.519
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler	21	(404.526.574)	(382.839.995)
Gerçeğe uygun değer farkları ile ilgili düzeltmeler	12	(11.519.552)	(71.590.701)
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		318.209.971	342.057.624
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	22	(141.700)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.128.530.135)	403.655.844
Ticari alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(793.967.827)	480.501.470
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(1.069.234.049)	(75.049.680)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		20.051.707	176.684.513
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışlar/(artışlar) ilgili düzeltmeler		(60.740.924)	(82.976.027)
Ticari borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		(7.307.328)	(8.468.871)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		(130.128)	172.630
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		783.555.614	(72.442.223)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler			
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(9.817.146)	(1.753.376)
Faaliyetler ile ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		9.059.946	(13.012.592)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		-	(3.547.197)
Vergi iadeleri (ödemeleri)		-	(3.547.197)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		517.374.076	14.136.372
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(11.890.287)	(12.696.409)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri	12	892.908.379	311.771.766
Yatırım faaliyetlerine kaynaklanan diğer nakit çıkışları	12	(52.432.956)	(99.061.313)
Fon ve hisse senedi alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(75.998.680)	-
Fon ve hisse senedi satışından kaynaklanan nakit girişleri		15.589.780	-
Bağlı ortaklıklardaki kontrolün kaybına yol açmayan şekilde ortaklık payları değişimlerinden kaynaklanan nakit girişleri		266.632.498	-
Bağlı ortaklık ediniminden nakit çıkışları		(517.434.658)	(185.877.672)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		102.482.968	(25.303.366)
Kredilerden elde edilen nakit	5	193.220.434	139.399.978
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(76.953.670)	(146.648.889)
Ödenen faiz ve komisyon		(23.724.425)	(23.036.519)
Alınan faiz		9.940.629	4.982.064
D. Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim (A+B+C)		(98.503.294)	(251.903.608)
E. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(24.789.655)	(393.804.529)
F. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki gerçekleşmemiş kur farkı etkisi		62.350.532	84.219.966
G. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		63.055.470	624.543.641
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (D+E+F+G)	4	2.113.053	63.055.470

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2023 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 Anonim Şirketi %36,32 halka arz oranı ile 21 Şubat 2018 tarihinde halka açılmıştır ve hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmeye başlamıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hisselerinin %60,83'ü Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir.

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 17'dir (31 Aralık 2022: 24).

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

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

Bireysel finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

Bahsi geçen düzeltme ve düzenlemeler ile ilgili açıklamalar aşağıdaki gibidir:

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

Karşılaştırmalı tutarlar:

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

Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi

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

İşletmenin sürekliliği

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

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 14 Mayıs 2024 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet bulunmamakla birlikte; Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar, yayımlandıktan sonra finansal tabloları düzeltme yetkisine sahiptir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve TMS/ TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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

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

TMS 1	Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik
TFRS 16	Satış ve geri kiralama işlemleri
TMS 7 ve TFRS 7	Tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler
TFRS 17	Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
TFRS 10 ve TMS 28	Yatırımcı işletmenin iştirak veya iş ortaklığına yaptığı varlık satışları veya katkıları

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

Söz konusu Standartların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal araçlar

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

Finansal varlıklar

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

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

Finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

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

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları

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

Bir finansal varlık aşağıdaki durumlarda ticari amaçla elde tutulduğu varsayılır:

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

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

Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

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

İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

	<u>Faydalı ömür</u>
Taşıtlar	2 – 5 yıl
Demirbaşlar	3 – 50 yıl

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Hasılat

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

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

- Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

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

Gayrimenkul (konut/ ofis) satışı

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

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

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

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

Geçici kabul protokolünün imzalanmadığı ya da fiili teslim veya tapu devri gerçekleşmediği durumlarda Şirket kendi payına düşecek geliri Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Dipnot 9) olarak bilançosunda takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsaların stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Stoklar

Şirket'in stokları; gayrimenkul stokları olarak sınıflandırılan, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan arsalandan ve yapılardan oluşmaktadır.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar

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

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

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

	<u>31 Aralık 2023</u>
Faiz oranı %	25,05
Enflasyon oranı %	21,41

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

Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar

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

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

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

Koşullu varlıklar ve borçlar

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergi

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

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

Nakit akış tablosu

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

İşletme faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in ana faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

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

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

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Pay başına kazanç

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

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

3. Bölümlere göre raporlama

TFRS 8 - Faaliyet Bölümleri Standardı çerçevesinde, sayısal alt sınırlardan herhangi birini karşılayan, bölümlere göre raporlamayı gerektirecek faaliyet bölümü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

4. Nakit ve nakit benzerleri

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa:		
- Türk lirası	520	4.800
Bankalar:		
Vadeli mevduatlar		
- Türk lirası	166.308	5.932.180
- Amerikan doları	58.876	-
Vadesiz mevduatlar		
- Türk lirası	851.620	26.793.978
- Amerikan doları	103.125	7.017.090
- Avro	527.603	21.507.861
- İngiliz sterlini	405.001	1.799.561
Toplam	2.113.053	63.055.470

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

5. Finansal borçlanmalar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli banka kredileri	93.221.618	67.276.424
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	5.223.037	-
Kısa vadeli finansal kiralama	31.675.765	-
Kısa vadeli borçlanmalar	130.120.420	67.276.424
Uzun vadeli banka kredileri	2.325.719	-
Uzun vadeli finansal kiralama	15.543.862	-
Uzun vadeli borçlanmalar	17.869.581	-
Toplam	147.990.001	67.276.424

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

Para birimi	Orijinal tutar	Faiz türü	Faiz oranı (%)
Türk lirası	23.815.368	Sabit	47,40
Türk lirası	18.947.710	Sabit	53,00
Türk lirası	18.619.964	Değişken	47,00
Türk lirası	9.662.365	Sabit	45,60
Türk lirası	8.047.680	Sabit	52,92
Türk lirası	5.034.832	Sabit	48,48
Türk lirası	4.124.050	Sabit	53,00
Türk lirası	4.087.715	Değişken	47,00
Türk lirası	3.363.206	Sabit	20,68
Türk lirası	2.553.560	Sabit	43,20
Türk lirası	2.513.924	Sabit	48,48

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

Para birimi	Orijinal tutar	Faiz türü	Faiz oranı (%)
Türk lirası	56.850.055	Değişken	17,80
Türk lirası	10.426.369	Sabit	20,68

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

	2023	2022
1 Ocak	67.276.424	120.719.224
Kredi kullanımı	143.220.434	139.399.978
Kredi ödemeleri (-)	(74.536.942)	(146.648.889)
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	4.943.792	-
Parasal kazanç	(40.133.334)	(46.193.889)
31 Aralık	100.770.374	67.276.424

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

5. Finansal borçlanmalar (devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in finansal kiralama hareketleri aşağıdaki gibidir:

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal kiralama 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.

6. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	690.879.273	41.533.081
İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	-	1.960.915
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18)	146.582.550	-
Toplam	837.461.823	43.493.996

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

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

6. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

c) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	19.429.316	26.856.809
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 18)	120.165	-
Toplam	19.549.481	26.856.809

(*) 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar ağırlıklı olarak, Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş.'ye Ataköy projesi kapsamında "Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi" sözleşmesi ek protokolüne istinaden satın alınan ticari alanlara ilişkin borçlardan oluşmaktadır.

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vergi dairesinden alacaklar	69.123	1.108.187
Toplam	69.123	1.108.187

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	529	872
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 18)	1.189.790.871	119.517.414
Toplam	1.189.791.400	119.518.286

c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	29.920.486	-
Alınan depozito ve teminatlar	862.847	698.704
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	807.646.605	41.426
Toplam	838.429.938	740.130

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

8. Stoklar

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

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

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

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

(***) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Konutları" içinde yer alan 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır (31 Aralık 2022 itibarıyla 3 bağımsız bölüm).

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

9. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait giderler	754.474	-
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	-	249.888
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18)	271.917.751	211.234.287
Toplam	272.672.225	211.484.175

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek yıllara ait giderler	-	447.126
Toplam	-	447.126

c) Müşteri sözleşmelerinden doğan kısa vadeli yükümlülükler

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	225.000	57.674
Toplam	225.000	57.674

10. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden katma değer vergisi (*)	12.228.157	1.424.205
Personel ve iş avansları	48.680	458.585
Diğer	-	503.400
Toplam	12.276.837	2.386.190

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla devreden katma değer vergisi ağırlıklı olarak İstanbul'un Şişli ilçesi Teşvikiye mahallesinde 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 bölümün alımından kaynaklanan katma değer vergisi tutarından oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

10. Diğer varlıklar ve yükümlülükler (devamı)

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	8.919.927	27.307
Toplam	8.919.927	27.307

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

11. Finansal yatırımlar

a) Kısa vadeli finansal yatırımlar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hisse senetleri	60.550.600	-
Toplam	60.550.600	-

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

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

b) Uzun vadeli finansal yatırımlar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peker GMBH	1.429.234.880	-
Nordstern Dusseldorf GMBH	277.515.457	239.213.557
Peker GYO Global GMBH	243.222.284	243.222.284
Blue Stone Investment GMBH	136.388.786	136.388.786
Peker Real Estate GMBH	781.403	-
Peker GYO Spain SL	99.749	99.749
OXO Investment GMBH	-	304.934.397
Toplam	2.087.242.559	923.858.773

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

11. Finansal yatırımlar (devamı)

b) Uzun vadeli finansal yatırımlar (devamı)

Şirket, Almanya'da kurulu ve 1.000.000 avro sermayeli Peker GMBH unvanlı şirketin sermayesini temsil eden payların tamamını ilişkili taraflarından Peker Holding GMBH ve Goldstein Investment GMBH şirketlerinden 40.000.000 avro bedel ile satın almıştır. İlgili satın alımın 268.709.307 Türk lirası tutarında nakit ödeme yapılmış olup kalan tutar için alacak devri gerçekleştirilmiştir. Söz konusu payların değeri Almanya'da kurulu Konfident Steuerberatungsgesellschaft MBH firması tarafından hazırlanan 23 Haziran 2023 tarihli değerlendirme raporunda 41.428.662,61 avro olarak belirlenmiştir. Peker GMBH bünyesinde Northgate Dusseldorf projesini barındırmaktadır.

Şirket, Almanya'da kurulu Nordstern Dusseldorf GMBH şirketinin sermayesini temsil eden payların %89'unu ilişkili taraflarından Peker GMBH şirketinden 1 Aralık 2021 tarihinde satın almıştır. Söz konusu payların kalan %11'ine ilişkin hisseler de 26 Ağustos 2022 tarihinde ilişkili taraflardan satın alınmış olup, Şirket ilgili şirketin paylarının tamamına sahip konuma gelmiştir. Şirket, 28 Aralık 2023 tarihinde bağlı ortaklığında paylarının %20'sini DATE Investment GMBH'a, %20'sini EN FA Investment GMBH'a, %9'unu Peker Holding GMBH'a satmıştır.

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ritz Carlton A 95 (*)	62.000.000	-
Nef 22 (**)	50.750.000	22.245.674
Kaiserwall (***)	15.440.028	18.592.693
Çamlıca Arsa (****)	-	892.908.379
Toplam	128.190.028	933.746.746

(*) 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.

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

(***) Almanya'nın 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.

(****) Çamlıca Arsası, İstanbul Üsküdar ilçesinde yer almakta olup 11.020 m² büyüklüğe sahip ve henüz projelendirilmemiştir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde satışı gerçekleştirilmiştir.

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

	2023	2022
1 Ocak	933.746.746	1.057.895.432
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı	52.432.956	-
İlaveler	-	99.061.313
Stoklardan transfer olan (*) (Not 8)	23.399.153	16.971.066
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	(892.908.379)	(311.771.766)
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Not 21a)	11.519.552	71.590.701
31 Aralık	128.190.028	933.746.746

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

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

Gayrimenkulün adı	31 Aralık 2023		Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri (Ekspertiz rapor değeri)		
Ritz Carlton A 95	8 Ocak 2024	62.000.000	Türk lirası	62.000.000
Nef 22	8 Ocak 2024	50.750.000	Türk lirası	50.750.000
Kaiserwall	31 Aralık 2023	474.000	Avro	15.440.028

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Gayrimenkulün adı	Kullanılan değerlendirme yöntemi	Esas alınan değerlendirme yöntemi
Ritz Carlton A 95	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Nef 22	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Kaiserwall	Maliyet analizi, gelir indirgeme	Gelir indirgeme

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

31 Aralık 2022				
Gayrimenkulün adı	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri (Ekspertiz rapor değeri)	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Çamlıca Arsa	30.12.2022	541.870.000	Türk lirası	892.908.379
Nef 22	31.12.2022	13.500.000	Türk lirası	22.245.674
Kaiserwall	31.12.2022	566.000	Avro	18.592.693

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

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
Ritz Carlton A 95	62.000.000	-	62.000.000	-
Nef 22	50.750.000	-	50.750.000	-
Kaiserwall	15.440.028	-	-	15.440.028
Toplam	128.190.028	-	112.750.000	15.440.028

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

	31 Aralık 2022	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Çamlıca Arsa	892.908.379	-	892.908.379	-
Nef 22	22.245.674	-	22.245.674	-
Kaiserwall	18.592.693	-	-	18.592.693
Toplam	933.746.746	-	915.154.053	18.592.693

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

13. Maddi duran varlıklar

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

	1 Ocak 2023	Girişler	31 Aralık 2023
Maliyet:			
Taşıtlar	45.718.241	11.574.219	57.292.460
Demirbaşlar	946.636	316.068	1.262.704
Toplam	46.664.877	11.890.287	58.555.164
Birikmiş amortisman (-):			
Taşıtlar	12.696.206	8.303.308	20.999.514
Demirbaşlar	339.591	158.369	497.960
Toplam	13.035.797	8.461.677	21.497.474
Defter değeri	33.629.080		37.057.690
	1 Ocak 2022	Girişler	31 Aralık 2022
Maliyet:			
Taşıtlar	33.612.707	12.105.534	45.718.241
Demirbaşlar	355.761	590.875	946.636
Toplam	33.968.468	12.696.409	46.664.877
Birikmiş amortisman (-):			
Taşıtlar	3.163.325	9.532.881	12.696.206
Demirbaşlar	151.506	188.085	339.591
Toplam	3.314.831	9.720.966	13.035.797
Defter değeri	30.653.637		33.629.080

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

14. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

a) Karşılıklar

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

b) Koşullu varlıklar

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

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

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

c) Koşullu yükümlülükler

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

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

(*) 31 Aralık 2023 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 rehinden ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye verilen sırasıyla 20.000.000 Türk lirası ve 7.500.000 Türk lirası tutarlarındaki kefaletlerden oluşurken; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 127.146.383 Türk lirası tutarındaki kısmı bağımsız bölümler üzerindeki ipoteklerden, 7.990.972 Türk lirasındaki kısmı taşıtlar üzerindeki rehinden oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

15. Özkaynaklar

a) Sermaye

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

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

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

Hissedarlar	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022		Grup	Türü
	Pay adedi	Pay tutarı	Pay adedi	Pay tutarı		
Hasan Peker	42.166.667	42.166.667	28.083.000	28.083.000	A	Nama
Ayşegül Peker	-	-	14.083.667	14.083.667	A	Nama
Hasan Peker	220.198.300	220.198.300	145.875.175	145.875.175	B	Hamiline
Ayşegül Peker	-	-	73.223.125	73.223.125	B	Hamiline
Capital Union Bank Ltd.	54.382.059	54.382.059	-	-	B	Hamiline
Halka açık kısım	353.086.721	353.086.721	408.568.780	408.568.780	B	Hamiline
Toplam	669.833.747	669.833.747	669.833.747	669.833.747		

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

15. Özkaynaklar (devamı)

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

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

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

16. Pay başına kazanç

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı/ zararı	485.118.345	(466.789.347)
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	2.457.033.965	2.457.033.965
Pay başına kazanç	0,20	(,19)

17. Vergi

Kurumlar vergisi

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

Ertelenmiş vergi

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

18. İlişkili taraflar

a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peker Holding GMBH	146.582.550	-
Toplam	146.582.550	-

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar, Şirket'in 28 Aralık 2023 tarihinde Almanya'da faaliyet gösteren Nordstern Dusseldorf GMBH'in paylarının %9'unun Peker Holding GMBH'a satışına ilişkin doğan alacaktır.

b) İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar

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

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

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

c) İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peker GMBH	1.116.800.392	-
Peker GYO Spain SL	71.101.391	35.576.990
Peker GYO Global GMBH	1.889.088	17.752.812
OXO Investment GMBH	-	33.047.321
Nordstern Dusseldorf GMBH	-	32.314.739
Blue Stone Investment GMBH	-	825.552
Toplam	1.189.790.871	119.517.414

d) İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peker Management GMBH	120.165	-
Toplam	120.165	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

18. İlişkili taraflar (devamı)

e) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Blue Stone Investment GMBH	807.646.605	-
Diğer	-	41.426
Toplam	807.646.605	41.426

f) İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Marbella Life Style Investments SL	271.917.751	211.234.287
Toplam	271.917.751	211.234.287

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

g) Üst yönetime sağlanan faydalar

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Üst yönetime sağlanan faydalar	17.776.242	8.189.425
Toplam	17.776.242	8.189.425

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Yurtiçi satışlar (*)	804.467.611	132.587.685
Yurtdışı satışlar (**)	-	154.729.409
Kira gelirleri	2.580.289	1.407.514
Hasılat	807.047.900	288.724.608
Yurtiçi satışların maliyeti (-)	(912.960.086)	(354.365.364)
Yurtdışı satışların maliyeti (-)	-	(137.279.339)
Diğer	(1.989.299)	(6.614.321)
Satışların maliyeti (-)	(914.949.385)	(498.259.024)
Brüt kar/ (zarar)	(107.901.485)	(209.534.416)

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m² alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın ve Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konut satışlarından oluşurken; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar Sultan Makamı Konutları'nda yer alan bağımsız bölüm satışları ve Ataköy projesine ilişkin arsa payı satışından oluşmaktadır.

(**) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar İngiltere'nin Gravesend kentinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından oluşmaktadır.

20. Genel yönetim giderleri

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Personel giderleri	23.600.429	25.215.378
Amortisman giderleri ve itfa payları (Not 13)	8.461.677	9.720.966
Vergi, resim ve harç giderleri	7.108.660	3.110.018
Danışmanlık giderleri	6.131.055	11.633.162
Seyahat ve konaklama giderleri	3.874.937	3.168.243
Kira giderleri	3.505.374	3.769.865
Bağış ve yardımlar (*)	3.070.224	173.233
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	2.173.930	2.166.544
Aidat giderleri	1.432.039	654.936
Sigorta giderleri	1.098.546	643.870
Diğer	4.879.427	4.529.301
Toplam	65.336.298	64.785.516

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Kur farkı gelirleri	504.786.572	600.845.450
Konusu kalmayan stok değer düşüklüğü karşılıkları (Not 8)	28.765.966	152.451.916
Vade farkı gelirleri (*)	22.011.023	13.441.354
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı (Not 12)	11.519.552	71.590.701
Vergi, resim ve harç iadeleri	3.436.900	-
Diğer	3.755.870	4.244.566
Toplam	574.275.883	842.573.987

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

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Kur farkı giderleri	100.259.998	218.005.455
Stok değer düşüklüğü karşılık giderleri (Not 8)	27.837.147	62.298.740
Vergi, resim ve harç giderleri	1.187.329	132.483
Komisyon giderleri	352.298	2.687.736
Karşılık giderleri	108.703	295.487
Diğer	282.456	801.684
Toplam	130.027.931	284.221.585

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

22. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderleri

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

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

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

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

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Hisse senedi gerçeğe uygun değer farkları	227.783	-
Toplam	227.783	-

23. Finansman gelir ve giderleri

a) Finansman gelirleri

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Adat faiz gelirleri	7.666.147	3.704.884
Vadeli mevduat faiz gelirleri	2.274.482	1.277.180
Vade farkı gelirleri (*)	1.594.973	-
Toplam	11.535.602	4.982.064

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

23. Finansman gelir ve giderleri

b) Finansman giderleri

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Kredi faiz ve komisyon giderleri	22.584.329	22.012.353
Finansal kiralama faiz ve komisyon giderleri	4.965.245	-
Adat faiz giderleri	935.197	11.812
Banka komisyon giderleri	204.899	1.012.354
Vergi, resim ve harç giderleri	59.460	73.989
Diğer	180.293	82.662
Toplam	28.929.423	23.193.170

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

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

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

Şirket'in sermaye yapısı Not 5'te açıklanan kredileri de içeren borçlar, Not 4'te açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve Not 15'te açıklanan sermaye, yedekler ve geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal borçlar	147.990.001	67.276.424
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(2.113.053)	(63.055.470)
Net finansal borç	145.876.948	4.220.954
Özkaynak toplamı	3.906.761.861	3.421.584.912
Net finansal borç/ özkaynak oranı	0,037	0,001

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri

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

b.1) Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e 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 ipoteği ve teminat çek veya senetleridir.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

Cari dönem	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
31 Aralık 2023				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	837.461.823	1.189.860.523	2.112.533	60.550.600
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	837.461.823	1.189.860.523	2.112.533	60.550.600
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

Önceki dönem 31 Aralık 2022	Alacaklar		Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	891.927.864	120.626.473	63.050.670
- Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	43.493.996	120.626.473	63.050.670
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	848.433.868	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	850.783.084	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	(2.349.216)	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.2) Likidite riski

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

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler	Sözleşme uyarınca nakit	3 aydan	3-12 ay	1-5 yıl	
31 Aralık 2023	DeFTER değeri	çıkışlar toplamı (I+II+III)	kısa (I)	arası (II)	arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri ⁽¹⁾	100.770.374	122.175.481	22.090.974	95.643.697	4.440.810
Finansal kiralama	47.219.627	75.235.783	10.259.425	30.778.275	34.198.083
Ticari borçlar	19.549.481	19.549.481	19.549.481	-	-
Diğer borçlar	838.429.938	838.429.938	30.783.333	807.646.605	-
Toplam yükümlülük	1.005.969.420	1.055.390.683	82.683.213	934.068.577	38.638.893

Sözleşme uyarınca vadeler	Sözleşme uyarınca nakit	3 aydan	3-12 ay	1-5 yıl	
31 Aralık 2022	DeFTER değeri	çıkışlar toplamı (I+II+III)	kısa (I)	arası (II)	arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri ⁽¹⁾	67.276.424	69.567.921	1.658.852	67.909.069	-
Ticari borçlar	26.856.809	26.856.809	26.856.809	-	-
Diğer borçlar	740.130	740.130	698.704	41.426	-
Toplam yükümlülük	94.873.363	97.164.860	29.214.365	67.950.495	-

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Faiz oranı riski

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sabit faizli finansal varlıklar		
Vadeli mevduatlar (Not 4)	225.184	5.932.180
Sabit faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 5)	78.062.695	10.426.369
Finansal kiralama borçları (Not 5)	47.219.627	-
Değişken faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 5)	22.707.679	56.850.055

Şirket'in değişken faizli banka kredileri faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla değişken faizli banka kredisinin faiz oranı %47'dir (31 Aralık 2022: %17,80) (Not 5).

b.4) Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

Döviz pozisyonu tablosu	Cari dönem			
	31 Aralık 2023			
	TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	1.094.605	5.503	16.197	10.816
2. Ticari alacaklar	837.156.312	-	24.500.000	1.044.177
3. Diğer alacaklar	69.123	-	-	1.846
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	838.320.040	5.503	24.516.197	1.056.839
5. Diğer alacaklar	1.189.790.871	-	36.525.896	-
6. Duran varlıklar (5)	1.189.790.871	-	36.525.896	-
7. Toplam varlıklar (4+6)	2.028.110.911	5.503	61.042.093	1.056.839
8. Ticari borçlar	(785.617)	-	(24.118)	-
9. Diğer borçlar	(807.646.605)	-	(24.794.286)	-
10. Kısa vadeli yükümlülükler (8+9)	(808.432.222)	-	(24.818.404)	-
11. Toplam yükümlülükler (10)	(808.432.222)	-	(24.818.404)	-
12. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (7+11)	1.219.678.689	5.503	36.223.689	1.056.839

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.4) Kur riski (devamı)

Döviz pozisyonu tablosu	Geçmiş dönem			
	31 Aralık 2022			
	TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	30.324.512	375.278	1.078.904	80.020
2. Ticari alacaklar	41.304.028	-	164.985	1.690.370
3. Dönen varlıklar (1+2)	71.628.540	375.278	1.243.889	1.770.390
4. Ticari alacaklar	848.433.879	-	-	37.726.281
5. Diğer alacaklar	119.517.414	-	5.995.385	-
6. Duran varlıklar (4+5)	967.951.293	-	5.995.385	37.726.281
7. Toplam varlıklar (3+6)	1.039.579.833	375.278	7.239.274	39.496.671
8. Ticari borçlar	(1.779.261)	-	(87.963)	(1.144)
9. Kısa vadeli yükümlülükler (8)	(1.779.261)	-	(87.963)	(1.144)
10. Toplam yükümlülükler (9)	(1.779.261)	-	(87.963)	(1.144)
11. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (7+10)	1.037.800.572	375.278	7.151.311	39.495.527

Kur riskine duyarlılık

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Cari dönem	31 Aralık 2023	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	16.200	(16.200)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	16.200	(16.200)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	117.994.684	(117.994.684)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	117.994.684	(117.994.684)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	3.956.985	(3.956.985)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	3.956.985	(3.956.985)
Toplam (3+6+9)	121.967.869	(121.967.869)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Kur riski (devamı)

Kur riskine duyarlılık (devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Önceki dönem	31 Aralık 2022	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	701.706	(701.706)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	701.706	(701.706)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	14.256.070	(14.256.070)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	14.256.070	(14.256.070)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	88.822.281	(88.822.281)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	88.822.281	(88.822.281)
Toplam (3+6+9)	103.780.057	(103.780.057)

25. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

26. Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	440.732	1.694.704
Toplam	440.732	1.694.704

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

27. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	31.543.053	63.055.470
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	2.536.497.073	2.406.903.439
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	277.515.457	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		2.077.443.244	1.049.372.019
D Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)		4.922.998.827	3.519.330.928
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	100.770.374	67.276.424
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	47.219.627	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.906.761.861	3.421.584.912
Diğer kaynaklar		868.246.965	30.469.592
D Toplam kaynaklar (Pasif Toplamı)		4.922.998.827	3.519.330.928
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.260.913	36.256.692
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	15.440.028	18.592.693
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	2.087.242.559	923.858.773
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	60.550.600	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

27. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	Asgari/ azami oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	51,52%	68,39%	Asgari %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	6,28%	1,79%	Azami %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	42,71%	26,78%	Azami %49
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	Azami %20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	0,00%	0,00%	Azami %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	3,79%	1,97%	Azami %500
7 Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,03%	1,03%	Azami %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	1,23%	0,00%	Azami %10