

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine
ait bireysel finansal tablolar ve dipnotlar
ile bağımsız denetçi raporu**

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Bireysel finansal durum tablosu	1 - 2
Bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	3
Bireysel özkaynaklar değişim tablosu.....	4
Bireysel nakit akış tablosu.....	5
Bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar.....	6 - 49

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla

bireysel finansal durum tablosu

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem
			Yeniden düzenlenmiş not:2.2)	Yeniden düzenlenmiş not:2.2)
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Not	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	1 Ocak 2021
Varlıklar				
Dönen varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	4	38.265.816	230.739.111	2.233.101
Ticari alacaklar		26.394.747	2.912.186	542.977
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	26.394.747	2.912.186	542.977
Diğer alacaklar		672.514	314.616	238.601
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		672.514	314.616	238.601
Stoklar	7	65.065.271	89.563.870	101.429.318
Peşin ödenmiş giderler	8	128.249.550	120.000	394.010
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	18	63.962	317.837	7.569
Diğer dönen varlıklar	9	1.448.087	140.000	3.494.024
Toplam dönen varlıklar		260.159.947	324.107.620	108.339.600
Duran varlıklar				
Finansal Yatırımlar	24	352.655.377	241.349.433	-
Ticari Alacaklar		514.880.218	404.715.554	228.399.209
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	20	514.880.218	404.715.554	228.399.209
Diğer alacaklar		72.530.816	5.726.626	529
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	22	72.530.287	5.726.097	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		529	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	566.653.153	390.841.946	286.387.223
Maddi duran varlıklar	11	12.997.818	9.074.901	2.951
Peşin ödenmiş giderler	8	260.694	42.100.072	-
Toplam duran varlıklar		1.519.978.076	1.093.808.532	514.789.912
Toplam varlıklar		1.780.138.023	1.417.916.152	623.129.512

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla****bireysel finansal durum tablosu (devamı)**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem
			(Yeniden düzenlenmiş not:2.2)	Yeniden düzenlenmiş not:2.2)
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Not 31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	1 Ocak 2021
Kaynaklar				
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar	5	40.827.342	44.600.000	71.599.995
Ticari Borçlar	6,20	16.298.313	13.814.338	17.175.078
- İlişkili taraflara ticari borçlar		-	-	7.836.296
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	16.298.313	13.814.338	9.338.782
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	8	35.000	4.603.449	7.372.781
Diğer borçlar		449.155	26.274.210	20.955.340
- İlişkili taraflara diğer borçlar	20	25.140	25.961.917	20.877.730
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		424.015	312.293	77.610
Cari dönem vergi yükümlülüğü	18	-	3.547.198	1.671.353
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar		459.312	215.847	118.224
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	16.574	235.481	3.903
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		58.085.696	93.290.523	118.896.674
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun vadeli karşılıklar		1.232.413	384.667	198.020
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.232.413	384.667	198.020
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		1.232.413	384.667	198.020
Toplam yükümlülükler		59.318.109	93.675.190	119.094.694
Ödenmiş sermaye	13	669.833.747	669.833.747	253.000.000
Hisse senedi ihraç primleri		4.722	4.722	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(225.297)	132.870	100.648
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(225.297)	132.870	100.648
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		29.292.034	9.963.926	9.963.926
Geçmiş yıllar karları		624.977.589	240.970.244	240.970.244
Net dönem karı		396.937.119	403.335.453	-
Toplam özkaynaklar		1.720.819.914	1.324.240.962	504.034.818
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		1.780.138.023	1.417.916.152	623.129.512

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
			(Yeniden düzenlenmiş not:2.2)
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Kar veya zarar kısmı	Notlar		
Hasılat	14	144.501.752	62.125.015
Satışların maliyeti (-)	14	(119.800.420)	(42.972.774)
Brüt kar		24.701.332	19.152.241
Genel yönetim giderleri (-)	15	(36.294.953)	(14.052.738)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	439.733.833	470.793.048
Esas faaliyetlerden diğer giderler	16	(19.613.251)	(65.986.695)
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı		408.526.961	409.905.856
Finansman gelirleri	17	649.102	6.290.882
Finansman giderleri (-)	17	(12.238.944)	(12.113.319)
Vergi öncesi dönem karı		396.937.119	404.083.419
Vergi gideri		-	(747.966)
- Dönem vergi gideri	18	-	(747.966)
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı		396.937.119	403.335.453
Pay başına kazanç	19	0,59	0,60
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Diğer kapsamlı gelir		(358.167)	32.222
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		(358.167)	32.222
Toplam kapsamlı gelir		396.578.952	403.367.675

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel özkaynaklar değişim tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

			Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)					
	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem kârı / (zararı)	Toplam	
1 Ocak 2021 (önceden raporlanmış)	253.000.000	-	100.648	9.963.926	125.985.640	-	389.050.214	
Muhasebe politikalarındaki gönüllü değişikliklere ilişkin düzeltmeler(not 2.2)	-	-	-	-	114.984.604	-	114.984.604	
1 Ocak 2021 (yeniden düzenlenmiş)	253.000.000	-	100.648	9.963.926	240.970.244	-	504.034.818	
Sermaye arttırımı	416.833.747	4.722	-	-	-	-	416.838.469	
Transfer	-	-	-	-	-	-	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	32.222	-	-	403.335.453	403.335.453	
31 Aralık 2021	669.833.747	4.722	132.870	9.963.926	240.970.244	403.335.453	1.324.240.962	
1 Ocak 2022	669.833.747	4.722	132.870	9.963.926	240.970.244	403.335.453	1.324.240.962	
Transfer	-	-	-	19.328.108	384.007.345	(403.335.453)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(358.167)	-	-	396.937.119	396.578.952	
31 Aralık 2022	669.833.747	4.722	(225.297)	29.292.034	624.977.589	396.937.119	1.720.819.914	

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
bireysel nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
			(Yeniden düzenlenmiş not:2.2)
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		1 Ocak –	1 Ocak –
	Notlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		396.937.119	403.335.453
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Vergi geliri / gideri ile ilgili düzeltmeler	18	-	747.966
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11	3.625.511	1.007.065
Karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler		179.319	535.256
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler			
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	17	(649.102)	(6.290.882)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	11.676.547	11.226.215
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	7	(9.226.471)	(27.602.727)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(117.217.124)	(169.784.617)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		733.044	316.492
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(37.051.640)	(35.056.508)
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler	10,16	(215.694.379)	(109.522.652)
Nakit ve nakit benzerlerinden kaynaklanan kur farkları ile ilgili düzeltmeler		(4.616.769)	(93.312.091)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		28.696.055	(24.401.030)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(20.032.402)	(9.504.159)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		2.483.975	(3.360.740)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	7	33.725.070	39.468.175
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(68.216.300)	(2.174.079)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(35.912.411)	3.976.961
Vergi iadeleri (ödemeleri)	18	(3.547.198)	(310.268)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit (A)		(62.803.211)	3.694.860
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Alınan faiz		649.102	5.965.228
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları	24	(111.305.944)	(241.349.433)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	11	(7.548.428)	(10.079.015)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		127.053.415	61.353.688
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(41.395.621)	(20.903.597)
Verilen nakit avans ve borçlar		(86.290.172)	(42.100.071)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit (B)		(118.837.648)	(247.113.200)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Ödenen faiz		(11.676.547)	(11.226.215)
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	416.838.469
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	72.550.000	98.400.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(76.322.658)	(125.399.995)
Bloke mevduatlardaki değişim	4	171.941.276	(171.934.376)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit (C)		156.492.071	206.677.883
Nakit ve nakit benzerlerinden kaynaklanan kur farklarını etkisinden önce nakit ve nakit benzerindeki net artış (azalış)		(25.148.788)	(36.740.457)
Nakit ve nakit benzerlerinden kaynaklanan kur farkları		4.616.769	93.312.091
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/ (azalış) (A+B+C)		(20.532.019)	56.571.634
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		58.797.835	2.226.201
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)		38.265.816	58.797.835

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. Şirket'in organizasyonu 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 21 Şubat 2018 tarihinde halka açılmıştır ve hisselerinin %79,35'i Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmeye başlamıştır. 31 Aralık 2022 itibarıyla hisselerinin %61'i Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir.

Şirket, İstanbul Ticaret Odasına bağlıdır ve genel müdürlük adresi ve merkezi aşağıdaki gibidir:

Cumhuriyet Mahallesi Yeniyol Sk. No:8/1 Şişli / İstanbul.

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

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 24 kişidir (31 Aralık 2021:17).

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve toplam hisse adedi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022			31 Aralık 2021		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL
Hasan Peker	173.958.175	25,97%	173.958.175	173.958.175	%25,97	173.958.175
Ayşegül Peker	87.306.791	13,03%	87.306.791	87.306.791	%13,03	87.306.791
Halka Açık	408.568.781	61,00%	408.568.781	408.568.781	%61,00	408.568.781
	669.833.747	%100,00	669.833.747	669.833.747	%100,00	669.833.747

İşletmenin sürekliliği

Şirket bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Finansal tabloların onaylanması

Bireysel finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 13 Mart 2023 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve düzenleyici kuruluşların finansal tablolara ilişkin düzeltme yapma yetkisi bulunmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide olmayan finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan TMS taksonomisine 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. Konsolide olmayan finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Ölçüm esasları

Konsolide olmayan finansal tablolar, rayiç değerden gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde varlıklar için transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Geçerli ve sunum para birimi

Şirket'in geçerli para birimi Türk Lirası'dır (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.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29'da, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir. KGK tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir. Bununla birlikte, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında finansal tablolarda düzeltme yapılıp yapılmayacağına yönelik bir açıklamada bulunulmamıştır. Bu kapsamda enflasyon muhasebesinin uygulanması konusunda ülke genelinde görüş birliği oluşmadığından ve KGK'nın TMS 29 uygulamasını ertelemesi beklendiğinden, karşılaştırılabilirliğin sağlanması adına 31 Aralık 2022 tarihli konsolide olmayan finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Finansal durum tablosunda daha önce maliyet değeri üzerinden izlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ile izlenmesine karar verilmiştir.

Söz konusu değişikliğin etkileri TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar" standardı uyarınca geriye dönük olarak düzeltilmiştir. TMS 1 (Revize) "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardı önceki dönem finansal tabloların yeniden düzenlenmeleri halinde finansal durum tablosunun ve ilgili dipnotların üç dönem olarak sunulması gerektiğini belirtir. Bu nedenle 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak 2021 tarihli finansal durum tabloları yeniden düzenlenmiş haliyle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bu düzeltmenin finansal tablolar üzerindeki etkisi aşağıdaki gibidir:

	Geçmiş dönem raporlanan	Yeniden düzenleme etkisi	Yeniden düzenlenmiş geçmiş dönem
	31 Aralık 2021		31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	178.487.471	212.354.475	390.841.946
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	125.985.640	114.984.604	240.970.244
Satışların maliyeti (-)	(30.178.612)	(12.794.162)	(42.972.774)
Genel yönetim giderleri (-)	(14.694.120)	641.382	(14.052.738)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	361.270.396	109.522.652	470.793.048

	Geçmiş dönem raporlanan	Yeniden düzenleme etkisi	Yeniden düzenlenmiş geçmiş dönem
	1 Ocak 2021		1 Ocak 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	171.705.864	114.681.359	286.387.223
Peşin ödenmiş giderler	90.765	303.245	394.010
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	125.985.640	114.984.604	240.970.244

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve 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 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilmektedir.

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

TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan bu değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığını değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "IFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- *IFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak*: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *IFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler*: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler*: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'de KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'de yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir. Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığına (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığına belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

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. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkul stok (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 Karşılığında 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 8) 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.

Şirket sahip olduğu Ataköy, İstanbul'da bulunan arsa üzerinde konut geliştirilmek üzere Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. (Nef) ile sözleşme imzalamıştır. Sözleşme uyarınca Nef projeyi geliştirmekte ve satmakta yükümlüdür. Şirket, bu sözleşme kapsamında projenin hasılatının %50'sini alacak olup diğer yarısı Nef'e ait olacaktır. Proje'ye ilişkin alınan müşteri avansları Şirket'in banka hesaplarına yatırılmaktadır. Yatırılan avansın yarısı Nef'ten gelen hakediş raporlarına bağlı olarak Nef'in hesaplarına aktarılmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

Satışa sunulan konut/ofis projelerindeki bağımsız bölümler için yapılan satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakit tahsil edilmiş avanslar, bağımsız bölümlerin (konut/ticari alan) muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Şirket, satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakden tahsil etmediği ya da henüz bağımsız bölümlerin teslimi yapmadan önce alıcılardan almış olduğu alacak senetlerini teminat senedi olarak değerlendirmekte ve satış vaadi sözleşmeleri kapsamında alınan teminat senetleri Not 12 “Karşılıklar, Taahhütler, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler” altında açıklanmaktadır. Diğer operasyonel faaliyetler için alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine bağlı olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Faiz gelirleri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

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 gerçekleştirilebilir 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 ölçülürler. 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 sağlanamayacağını 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, kullanımındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar” a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıkların elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net defter değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirilmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Taşıtlar	4 yıl
Demirbaşlar	3-5 yıl
Özel maliyetler	5 yıl veya kiralama süresi

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı arttıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve maddi duran varlığın kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi duran varlığın mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden yüksek olanı olarak kabul edilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı ve zararı, taşınan değeri ile tahsil edilen tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde "Yatırım faaliyetlerinden gelir veya giderler" hesaplarına kaydedilmektedir.

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket her raporlama tarihinde maddi ve maddi olmayan amortisman ve itfaya tabi olan varlıklar için defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde varlıklarda değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için değer düşüklüğü testi uygulamaktadır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akışlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmış finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dâhil edilmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar

Nihai hali 19 Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 "Finansal Araçlar" Standardı, TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardındaki mevcut uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9'a taşınmaktadır. TFRS 9'un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modelinin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dâhil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9'un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Sınıflandırılması ve Ölçme- Finansal Varlıklar

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlığın yönetildiği iş modeline ve sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye dayalı nakit akışlarına bağlı olup olmadığına göre belirlenmektedir.

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet (İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Yeni sınıflandırma kriterleri, ticari alacaklar, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır.

Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

TFRS 9, TMS 39'da yer alan "gerçekleşen zarar" modelini ileriye yönelik "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile değiştirmektedir. Bu kapsamda gerçekleşme olasılıklarına göre ağırlıklandırılarak belirlenecek olan ekonomik faktörlerin BKZ'leri nasıl etkilediği konusunda önemli bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmuştur.

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan finansal borç tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda finansal borç süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Şirket'in bilanço tarihinden itibaren 12 ay için yükümlülüğü geri ödemeyi erteleme gibi koşulsuz hakkı bulunmuyorsa finansal borçlar, kısa vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Ticari borçlar

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri ile muhasebeleştirilir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

Bütün finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- Varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda;
- Şirketin'in varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;
- Şirket'in finansal varlıktan nakit akımlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.

Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Şirket'in varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak finansal tablolarda taşınır.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Satışa sunulan konut/ofis projelerindeki bağımsız bölümler için yapılan satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakit tahsil edilmiş avanslar, bağımsız bölümlerin (konut/ticari alan) muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Şirket, satış vaadi sözleşmeleri kapsamında nakden tahsil etmediği ya da henüz bağımsız bölümlerin teslimi yapmadan önce alıcılardan almış olduğu alacak senetlerini teminat senedi olarak değerlendirmekte ve satış vaadi sözleşmeleri kapsamında alınan teminat senetleri "Karşılıklar, Taahhütler, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler" altında açıklanmaktadır. Diğer operasyonel faaliyetler için alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine bağlı olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Yabancı para işlemleri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal tabloları ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan yabancı para parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerinin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir:

- Yabancı para biriminde borçlanılan finansal yükümlülüklerden doğan kur farkı giderleri veya gelirleri, inşaatında kullanılmış olduğu özellik varlığın üstüne, yerel para biriminden borçlanma maliyetleri sınırına kadar aktifleştirilir.

Raporlama tarihleri itibarıyla Şirket için yabancı para işlemlerin değerlendirilmesinde kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	TL/ABD Doları Alış	TL/ABD Doları Satış	TL/Avr o Alış	TL/Avro Satış	TL/İngiliz Sterlini Alış	TL/İngiliz Sterlini Satış
31 Aralık 2022	18,6983	18,7320	19,9349	19,9708	22,4892	22,6065
31 Aralık 2021	13,3290	13,3530	15,0867	15,1139	17,9667	18,0604

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 arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Dolayısıyla, hisse sayısı artışı geriye dönük uygulanarak hisse sayılarının ağırlıklı ortalaması alınarak hesaplamaya dâhil edilir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile bireysel finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni kanıtların ortaya çıkması veya oluşması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve,
- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren kanıtların ortaya çıkması veya oluşması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Şirket, bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlardan, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyebileceği değerlendirilen önemli olanları finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin 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. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir. Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergiler

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 dağıtılın 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 sifira 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergiler (devamı)

20 Ocak 2022 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi gündeminde kabul edilen “Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile enflasyon muhasebesi uygulaması 31 Aralık 2023 tarihli bilançodan başlamak üzere ertelenmiştir.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı – Tanımlanmış fayda planı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanlarının Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Şirket'in Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 19.982,83 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2021: 10.848,59 TL). Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kayıp/zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

TMS, tanımlanmış fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Şirket'in finansal tablolarda, öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır. Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla geçerli olan 19.982,83 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Nakit akış tablosu

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

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in kiralama, konut/ofis satış faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerine ilişkin yatırım amaçlı gayrimenkul projelerini geliştirmek amacıyla kullanılan 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Netleştirme/mahsup

Finansal varlıklar ve borçlar, Şirket'in netleştirmeye yönelik yasal bir hakka sahip olması ve ilgili finansal varlığı ve borcu net tutarları üzerinden tahsil etme/ödeme veya ilgili finansal varlığı ve borcu eş zamanlı olarak sonuçlandırma niyetinde olması durumunda bilançoda net tutarları üzerinden gösterilir.

Ödenmiş sermaye ve temettüer

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

İlişkili taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) 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 plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının 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 taraf işlemleri, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın, raporlayan işletme ile ilişkili taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir transferidir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve Şirket'in yönetimi tarafından hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar ile önemli muhasebe değerlendirmeleri aşağıda belirtilmiştir:

Gayrimenkul stokları

Şirket, gayrimenkul stoklarını Peker Holding A.Ş.'den kısmi bölünme sırasında ilk muhasebeleştirme yapıldığında gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. Türkiye'deki gayrimenkul stoklarının gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmıştır. Gelir indirgeme yöntemiyle bulunan gerçeğe uygun değerler; ortalama tahmini m2 satış fiyatı ve tahmini m2 kiralama fiyatı gibi gözlemlenemeyen önemli girdiler kullanılarak oluşturulan gelirler piyasa koşullarını yansıtan iskonto oranları indirgenerek belirlenmiştir.

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 10'da belirtilmiştir.

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 2021: Bulunmamaktadır).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	2.913	1.463
Bankalar		
- Vadesiz mevduatlar	34.662.903	47.263.622
- Vadeli mevduatlar (1)	3.600.000	183.474.026
	38.265.816	230.739.111
- Bloke mevduat (2)	-	(171.941.276)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	38.265.816	58.797.835

Bloke mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bloke mevduat		
- Vadeli / vadesiz bloke mevduatlar	-	(171.941.276)
	-	(171.941.276)

(1) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in Ocak 2023 vadeli %13 faiz oranına sahip toplam 3.600.000 TL tutarında tutarında Türk Lirası cinsinden vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: Ocak 2022 vadeli %5 faiz oranına sahip toplam 47.344.129 TL tutarında AVRO, Ocak 2022 vadeli %10 faiz oranına sahip toplam 37.126.110 TL tutarında ABD Doları, Ocak 2022 vadeli %10 faiz oranına sahip toplam 94.338.195 TL tutarında GBP ve Ocak 2022 vadeli %3 ile %14 faiz aralığında toplam 4.665.592 TL tutarında Türk Lirası cinsinden vadeli mevduatı bulunmaktadır).

(2) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bloke mevduat bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Sermaye artırımını kapsamında pay bedellerinin yatırılmış olduğu banka hesabında Şirket'in yönetim kurulu kararı ile onaylanan "Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu" uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bloke edilen 171.837.945 TL'dir.)

5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Kısa vadeli finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir. (Uzun vadeli finansal borç bulunmamaktadır.)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli borçlanmalar		
-Banka kredileri	40.827.342	44.600.000
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	40.827.342	44.600.000

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (devamı)

a) Banka kredileri

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli banka kredilerinin orijinal para birimi ve ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022				
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Değişken	%17,80	34.500.000	34.500.000
TL	Sabit	%20,68	6.327.342	6.327.342
Toplam kısa vadeli banka kredileri			40.827.342	40.827.342

31 Aralık 2021				
Para birimi	Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
TL	Değişken	%20,80	44.600.000	44.600.000
Toplam kısa vadeli banka kredileri			44.600.000	44.600.000

Finansal Borçlar Hareket Tablosu	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Açılış	44.600.000	71.599.995
Dönem kredi kullanımı	72.550.000	98.400.000
Dönem içi kredi ödemeleri	(76.322.658)	(125.399.995)
Kapanış	40.827.342	44.600.000

6. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari alacaklar:

Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	25.204.748	2.912.186
Alınan çek ve senetler	1.189.999	-
	26.394.747	2.912.186

Şirket'in ticari alacaklarının finansal risk niteliği ve düzeyi Not 22'de sunulmuştur.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

b) Ticari borçlar:

Şirket'in ilişkili olmayan taraflara ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar (*)	16.298.313	13.814.338
	16.298.313	13.814.338

(*) Şirket, 25 Şubat 2014'te Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş. ile Ataköy'de sahip olduğu arsada yapılacak proje için Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi Sözleşme yapmıştır. Şirket, bu sözleşmeye ek olarak düzenlenen protokolle de proje kapsamında yer alan 23 adet ticari alanı satın almıştır. Satın alınan söz konusu ticari alanların 15 adedi 2020 içinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A. Ş'ye iade edilmiş olup borçların tutarı 14.867.185 TL olmuştur. (31 Aralık 2021, Timur: 10.721.660 TL)

7. Stoklar

Şirket'in stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

a) Stoklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ataköy projesi arsa payları (1)	11.266.309	32.063.665
Ataköy Nef 22 bağımsız bölüm stokları (2)	42.919.828	49.569.069
Sultan makamı (3)	10.879.134	17.157.607
Ataköy projesi değer düşüklüğü karşılığı	-	(9.226.471)
Toplam	65.065.271	89.563.870

- (1) Şirket'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket arasında akdedilen sözleşme ile Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (ASKGP) 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 2022 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (5 adet işyeri) ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır. (31 Aralık 2021 itibarıyla 7 adet işyerine ilişkin arsa paylarından oluşmaktadır.)
- (2) 28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Şirket tarafından Ataköy projesinde yer alan 23 adet ticari alan toplam 74.898.337 TL bedelle satın alınmıştır. Satın alınan ticari alanların 15 adedi iade edilmiş olup, bu defa şirket ile NEF arasındaki mal paylaşımı çerçevesinde 45 adet bağımsız bölüm (16 adet ticari alan ve 29 adet konut) alınmıştır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1 adet konut ve 12 adet ticari alan stoğu bulunmaktadır. (31 Aralık 2021 itibarıyla 1 adet konut ve 13 adet ticari alan stoğu bulunmaktadır.)
- (3) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 3 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (Şirket bu 3 bağımsız bölümün 1 tanesinde tek malik olup, kalan 2 bağımsız bölümde muhtelif oranlarda hisse sahibidir.) (31 Aralık 2021 itibarıyla 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. Stoklar (devamı)

Stok değer düşüklüğü karşılığının hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	(9.226.471)	(36.829.198)
Dönem içinde (ayrılan)/iptal edilen karşılıklar, net	9.226.471	27.602.727
Dönem sonu	-	(9.226.471)

8. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar (1)	128.249.550	120.000
	128.249.550	120.000

- (1) 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 Euro'ya 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 6.500.000 Euro avans ödemesi gerçekleştirilmiştir.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek yıllara ait giderler	260.694	44.094
Verilen avanslar	-	42.055.978
	260.694	42.100.072

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		
Gelecek aylara ait gelirler	35.000	-
Ataköy projesi Nef 22 kapsamında arsa payları	-	4.603.449
	35.000	4.603.449

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. Diğer varlık ve yükümlülükler

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
KDV alacakları	864.292	-
Gelir tahakkuku	305.495	-
Verilen iş avanslar	217.050	140.000
Personele verilen avanslar	61.250	-
	1.448.087	140.000

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek veri ve borçlar	16.574	235.481
	16.574	235.481

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla elde tuttuğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	1 Ocak 2021
Çamlıca Arsa (1)	541.870.000	292.980.000	200.000.000
Kaiserwall (4)	11.283.153	7.860.171	-
Nef 22 (5)	13.500.000	-	-
Sultan makamı konutları (2)	-	31.610.000	30.000.000
Gravesend (3)	-	58.391.775	30.090.043
Hagen	-	-	26.297.180
	566.653.153	390.841.946	286.387.223

- (1) Çamlıca Arsası İstanbul Üsküdar ilçesinde yer almakta olup 11.020 m2 büyüklüğü sahip olup henüz projelendirilmemiştir. Arsanın 10.080,05 m2'si üzerinde intifa hakkı mevcuttur. Şirket, 2019 yılı Aralık ayında arsaların toplam 7.955,05 m2'si üzerindeki intifa haklarını Hasan Peker'den 100.000.000 TL bedel karşılığında satın almıştır. Son olarak SPK'nın 15.04.2021'de almış olduğu karar çerçevesinde arsaların 2.125 m2'si üzerindeki Hasan Peker lehine mevcut intifa hakları da 19.04.2021 tarihinde bedelsiz olarak Şirket lehine terkin edilmiş ve Şirket arsanın tam maliki olmuştur. SPK'nın 16 Nisan 2021 tarih ve E12233903-340.05.05-5167 sayılı yazısıyla, Şirket'in ve Hasan PEKER'in, SPK Karar Organı'nın 12.03.2020 tarih ve 16/358 sayılı kararının (A)/ii bendinde yer alan Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarının Çamlıca arsanın yeniden hesaplanan gerçeğe uygun değer düzeltmesinin etkilerini içerecek şekilde yeniden düzenlenmesini talebine ilişkin yükümlülüklerin Şirket portföyünde yer alan Çamlıca Arsası'nın 2.125m2'si üzerinde Hasan PEKER'in sahip olduğu intifa haklarının Şirket'e bedelsiz devredilerek yerine getirilmiş sayılmasına izin verilmesi talebi olumlu karşılanmıştır.
- (2) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içinde yer alan 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Cari dönemde satışı gerçekleştirilmiş olup, şirket aktifinde yer almamaktadır.
- (3) İngiltere'nin Gravesend Kentinde, M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG adresinde, 3.500 m2 arsa içerisinde 4.752 m2 kullanım alanına sahip binadan oluşmaktadır. Cari dönemde satışı gerçekleştirilmiş olup, şirket aktifinde yer almamaktadır.
- (4) Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan taşınmaz 500.000 €'ya satın alınmıştır. Söz konusu gayrimenkulden kira geliri elde edilmektedir.
- (5) Daha önce Nef 22 bağımsız bölüm stoklarında bulunan konutun kiraya verilmesi sebebiyle, ilgili konut 31 Aralık 2022 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Açılış	390.841.946	286.387.223
İlaveler	33.195.621	14.084.588
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı	8.200.000	6.819.009
Stoklardan transfer olan	5.300.000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	(90.001.775)	(26.297.180)
Yabancı para çevrim farkı	3.422.982	325.654
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 16)	215.694.379	109.522.652
Kapanış	566.653.153	390.841.946

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

Gayrimenkul adı	Ekspertiz raporu tarihi	31 Aralık 2022		Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
		Gerçeğe Uygun Değeri	PB	
Çamlıca arsa	30/12/2022	541.870.000	TL	541.870.000
Nef 22	31/12/2022	13.500.000	TL	13.500.000
Kaiserwall	31/12/2022	566.000	EUR	11.283.153

Gayrimenkul adı	Kullanılan Değerleme Yöntemi	Esas Alınan Değerleme Yöntemi
Çamlıca arsa	Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Nef 22	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kaiserwall	Maliyet analizi, gelir indirgeme	Gelir indirgeme

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri ve kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Ekspertiz raporu tarihi	31 Aralık 2021		Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
		Gerçeğe Uygun Değeri	PB	
Çamlıca arsa	31/12/2021	292.980.000	TL	292.980.000
Sultan Makamı Konutları	31/12/2021	31.610.000	TL	31.610.000
Gravesend	17/12/2021	3.250.000	GBP	58.391.775
Kaiserwall	30/12/2021	521.000	EUR	7.860.171

Gayrimenkul adı	Kullanılan Değerleme Yöntemi	Esas Alınan Değerleme Yöntemi
Çamlıca arsa	Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Sultan Makamı Konutları	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Gravesend	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kaiserwall	Maliyet analizi, Gelir indirgeme	Gelir indirgeme

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri ve kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Ekspertiz raporu tarihi	1 Ocak 2021		Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
		Gerçeğe Uygun Değeri	PB	
Çamlıca arsa	28/01/2021	200.000.000	TL	200.000.000
Sultan Makamı Konutları	28/01/2021	30.000.000	TL	30.000.000
Gravesend	30/12/2020	2.975.000	GBP	30.090.043
Hagen	31/12/2020	2.600.000	EUR	26.297.180

Gayrimenkul adı	Kullanılan Değerleme Yöntemi	Esas Alınan Değerleme Yöntemi
Çamlıca arsa	Emsal karşılaştırma, Gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Sultan Makamı Konutları	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Gravesend	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Hagen	Maliyet analizi, Gelir indirgeme	Gelir indirgeme

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	541.870.000	-	541.870.000	-
Nef 22	11.283.153	-	11.283.153	-
Kaiserwall	13.500.000	-	-	13.500.000
Toplam	566.653.153	-	553.153.153	13.500.000

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2021	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Çamlıca arsa	292.980.000	-	292.980.000	-
Sultan Makamı Konutları	31.610.000	-	31.610.000	-
Gravesend	58.391.775	-	58.391.775	-
Kaiserwall	7.860.171	-	-	7.860.171
Toplam	390.841.946	-	382.981.775	7.860.171

1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	1 Ocak 2021	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Çamlıca arsa	200.000.000	-	200.000.000	-
Sultan Makamı Konutları	30.000.000	-	30.000.000	-
Gravesend	30.090.043	-	30.090.043	-
Hagen	26.297.180	-	-	26.297.180
Toplam	286.387.223	-	260.090.043	26.297.180

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla maliyet	10.000.000	95.519	10.095.519
Girişler	7.254.053	294.375	7.548.428
31 Aralık 2022 itibarıyla maliyet	17.254.053	389.894	17.643.947
1 Ocak 2022 itibarıyla birikmiş amortisman	986.667	33.951	1.020.618
Dönem amortismanı	3.568.653	56.858	3.625.511
31 Aralık 2022 itibarıyla birikmiş amortisman	4.555.320	90.809	4.646.129
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	12.698.733	299.085	12.997.818
	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2021 itibarıyla maliyet	-	16.503	16.503
Girişler	10.000.000	79.016	10.079.016
31 Aralık 2021 itibarıyla maliyet	10.000.000	95.519	10.095.519
1 Ocak 2021 itibarıyla birikmiş amortisman	-	13.553	13.553
Dönem amortismanı	986.667	20.398	1.007.065
31 Aralık 2021 itibarıyla birikmiş amortisman	986.667	33.951	1.020.618
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	9.013.333	61.568	9.074.901

31 Aralık 2022 - 31 Aralık 2021 dönemi içinde maddi duran varlıklara ilişkin aktifleştirilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde herhangi bir rehin veya ipotek yoktur (31 Aralık 2021: Yoktur).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in cari dönemde finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu maddi duran varlık yoktur (31 Aralık 2021: Yoktur).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Karşılıklar, taahhütler, koşullu varlık ve yükümlülükler

Alınan teminat mektupları

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla alınmış olan teminatların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Konut/ofis satışları için müşterilerden alınan teminat senetleri (*) -Ataköy Proje üzerinden geliştirilen Nef 22 projesi	43.853.697	38.835.637
	43.853.697	38.835.637

(*) Satış vaadi sözleşmeleri çerçevesinde müşterilerden alınan ve henüz nakden tahsil edilmemiş, teslimatları yapılmamış konut/mağaza satış işlemelerine dair teminat senetlerinden oluşmaktadır ve bu alacak senetleri teminat olarak muhasebeleştirilmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve İpotekler ("TRİ") aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	82.009.398	155.863.331
-TL	82.009.398	155.863.331
-ABD Doları	-	-
-Avro	-	-
-İngiliz Sterlini	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	82.009.398	155.863.331

Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bankalara verilen ipotekler ve nakit rehinler	82.009.398	155.863.331
	82.009.398	155.863.331

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektupları bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Karşılıklar, taahhütler, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Şirket'in vermiş olduğu ipotek, rehin, teminat senetleri ve temliklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İpotekler		
Bağımsız bölümler üzerindeki (konut ve ticari) ipotek (1)	77.160.000	132.160.000
Konut stokları üzerindeki ipotek	-	23.600.000
Rehinler		
Araçlar üzerindeki rehin	4.849.398	-
Blokaj		
Teminat niteliğinde nakit blokaj (Dipnot 4)	-	171.941.276
	82.009.398	327.701.276

(1) Şirket'in kullanmış olduğu krediler kapsamında Ataköy – Nef 22 Projesi 3 adet ve Sultan Makamı Projesi 1 adet bağımsız bölüm üzerinde QNB Finansbank'a ve Ataköy – Nef 22 Projesi 5 adet bağımsız bölüm üzerinde Türkiye Halk Bankası'na vermiş olduğu ipotektir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in taraf olduğu dava sayısı 8'dir. Şirket'in mali durumuna önemli derecede etki edebilecek mahiyette dava bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021 itibarıyla Şirket'in taraf olduğu dava sayısı 11'dir.)

13. Özkaynaklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve hisse adedi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Hisse (%)	Tutar - TL	Hisse (%)	Tutar - TL
Hasan Peker	25,97%	173.958.175	25,97%	173.958.175
Ayşegül Peker	13,03%	87.306.791	13,03%	87.306.791
Halka Açık	61,00%	408.568.781	61,00%	408.568.781
Nominal ödenmiş sermaye	100%	669.833.747	100%	669.833.747
Hisse adedi		669.833.747		669.833.747
Beher hisse değeri - TL		1		1

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

13. Özkaynaklar (devamı)

28 Nisan 2017 tarihinde alınan olağanüstü genel kurul kararı ile Şirket sermayesini 30.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Şirketin ortakları 13.000.000 TL tutarındaki sermaye artırımına Şirket'den olan alacaklarını kullanarak iştirak etmişlerdir. Sermaye artırımını 28 Nisan 2017 tarihinde ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiştir. Şirket 21 Aralık 2018 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile çıkarılmış sermayesini beheri 1 TL nominal değerde 43.100.000 adet pay karşılığı 43.100.000 TL tutarında artırarak 73.100.000 TL'ye çıkartmıştır. Artırılan sermayenin tamamı 2017 yıl karının dağıtılmayarak geçmiş yıl karlarına aktarılmış kısmından karşılanmış olup, hissedarlara sermaye payları nispetinde bedelsiz olarak dağıtılmıştır. Bununla birlikte, Şirket 07 Temmuz 2020 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile çıkarılmış sermayesini beheri 1 TL nominal değerde 179.900.000 adet pay karşılığı 179.900.000 TL tutarında artırarak 253.000.000 TL'ye çıkartmıştır. Artırılan sermayenin tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmış olup, hissedarlara sermaye payları nispetinde bedelsiz olarak dağıtılmıştır. Son olarak Şirket sermayesi, tamamı nakit karşılanmak üzere 416.833.756,99 TL artırılarak 669.833.746,99 TL'ye çıkarılmış ve söz konusu artış 11 Ağustos 2021 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket, 26 Eylül 2017 tarihli Genel Kurul kararına istinaden kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Esas sözleşmede sermaye maddesi aşağıdaki şekilde belirlenmiştir;

"Şirket'in Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.850.000.000 TL'ye çıkarılmış olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerde 1.850.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 669.833.747 TL'dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, 42.166.666,68 TL'ye karşılık 42.166.666,68 adet A grubu nama yazılı pay ve 627.667.080,32 TL'ye karşılık 627.667.080,32 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

Hissedarlar	Grubu	Türü	Pay Adedi	31 Aralık 2022	Pay Adedi	31 Aralık 2021
Hasan Peker	A	Nama	28.083.000	28.083.000	28.083.000	28.083.000
Ayşegül Peker	A	Nama	14.083.666	14.083.666	14.083.666	14.083.666
Hasan Peker	B	Hamiline	145.875.175	145.875.175	145.875.175	145.875.175
Ayşegül Peker	B	Hamiline	73.223.125	73.223.125	73.223.125	73.223.125
Halka Açık	B	Hamiline	408.568.781	408.568.781	408.568.781	408.568.781
			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 A grubu payların nominal tutarı 42.166.667 TL'dir. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. 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 seçilir.

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

Halka açık şirketler kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar. Şirket 31 Aralık 2018 halka açık; 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla halka açık bir şirket değildir.

Şirket'in 24 Kasım 2017 tarih ve 2017/14 sayılı Yönetim Kurulu Kararında belirlenen Kar Dağıtım Politikasına istinaden; Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
- Şirket'in kârlılık durumunu

dikkate almak suretiyle dağıtılabılır kârın en az %30'unun nakit veya bedelsiz pay şeklinde dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

13. Özkaynaklar (devamı)

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar

aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Yasal yedekler, 6102 Sayılı Yeni TTK'nın 519. maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre "kar"ın %5'i ödenmiş/çıkarılmış sermayenin %20'sini buluncaya kadar I. tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır. "Kar"dan I. tertip yedek akçe olarak ayrılan tutar düşüldükten sonra kalan tutardan pay sahipleri için I. kar payı ayrılır.

I. tertip kanuni yedek akçe ile I. kar payı ayrıldıktan sonra kalan bakiyenin olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına veya dağıtılmasına karar vermeye Şirket kar dağıtım politikasını da dikkate alarak Genel Kurul yetkilidir. II. tertip kanuni yedek akçe, TTK'nın 519. maddesinin 2. fıkrasının 3. bendi gereğince; dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış/ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri kadar ayrılır. Karın sermayeye ilavesi yoluyla bedelsiz pay dağıtılmasına karar verilmesi halinde II. tertip kanuni yedek akçe ayrılmaz.

14. Satışlar ve satışların maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Yurtiçi satışlar (1)	62.393.005	36.168.817
Yurtdışı satışlar (2)	82.108.747	25.383.198
Diğer gelirler	-	573.000
	144.501.752	62.125.015

- (1) Yurtiçi satışlar İstanbul ili, Üsküdar ilçesinde yer alan Sultan Makamı Sitesi içerisinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkulün satışını ifade etmektedir.
(2) Yurtdışı satışlar İngiltere'nin Gravesend şehrinde yer alan taşınmazla ilişkin olarak yatırım amaçlı gayrimenkulün satışını ifade etmektedir.

Satışların maliyetleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Yurtiçi satılan mal maliyeti	76.747.726	44.278.321
Yurtdışı satılan mal maliyeti	52.279.165	26.297.180
Stok değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	(9.226.471)	(27.602.727)
	119.800.420	42.972.774

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Faaliyet giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Genel yönetim giderleri	36.294.953	14.052.738
	36.294.953	14.052.738

a) Genel yönetim giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Personel giderleri	13.376.881	4.599.462
Danışmanlık giderleri	5.936.459	1.079.998
Amortisman giderleri ve itfa payları	3.625.511	1.007.065
Vergi, resim ve harçlar	3.445.221	915.393
Seyahat giderleri	2.102.580	156.318
Kira gideri	1.919.780	1.154.384
Sigorta giderleri	352.567	120.602
Enerji giderleri	343.206	34.991
Temsil ve ağırlama giderleri	259.638	-
Reklam giderleri	250.391	22.800
Tamir bakım onarım giderleri	201.966	-
Piyasa işlem görme	168.355	2.704.523
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	44.208	304.612
Diğer pazarlama ve satış giderleri	4.268.190	1.952.590
	36.294.953	14.052.738

16. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

1 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Gerçeğe uygun değer artışı (*)	215.694.379	109.522.652
Kur farkı gelirleri	211.729.293	357.501.251
Adat faiz gelirleri	10.405.358	922.951
Diğer	1.904.803	2.846.194
	439.733.833	470.793.048

(*) Finansal durum tablosunda daha önce maliyet değeri üzerinden izlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ile izlenmesine karar verilmiştir.

1 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Kur farkı gideri	17.777.770	58.256.267
Komisyon gideri	797.018	5.557.239
Şüpheli alacak karşılığı	179.319	535.256
Diğer	859.144	1.637.933
	19.613.251	65.986.695

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. Finansal gelirler ve giderler

Finansal gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Faiz gelirleri	649.102	6.290.882
	649.102	6.290.882
Finansal giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Faiz giderleri	11.676.547	11.226.215
Banka komisyon giderleri	519.703	807.064
Diğer	42.694	80.040
	12.238.944	12.113.319

18. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket'in dönem karı vergi yükümlülüğü detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Açılış	3.547.198	1.671.353
Çevrim farkı	-	1.127.879
Faaliyetlere ilişkin cari dönem kurumlar vergisi	-	747.966
Peşin ödenmiş vergiler	63.962	317.837
Ödenen vergi	(3.547.198)	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	3.547.198
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	63.962	317.837

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla sona eren yıla ait hesap dönemlerine ilişkin vergi giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Vergi giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Kurumlar vergisi karşılığı (*)	-	(747.966)
Toplam	-	(747.966)

(*) 1 Ocak – 31 Aralık 2021 ara hesap dönemine ilişkin bakiye, Şirket'in Almanya'da bulunan Hagen binasının satışına istinaden ödemesi Almanya kanunlarına göre zorunlu olan vergi giderini içermektedir. İlgili tutar 2022 senesi içerisinde ödenmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

18. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Kurumlar vergisi

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %20'dir. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimli kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır.

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %23'tür. Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla oluşan 3.547.198 TL cari dönem vergi yükümlülüğü, Şirket'in Almanya'da bulunan Hagen binasının satışına istinaden ödemesi Almanya kanunlarına göre zorunlu olan vergi giderinden oluşmaktadır. 2022 yılı içerisinde ilgili vergi gideri ödenmiştir.

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 2022 tarihi itibarıyla 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 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. Pay başına kazanç

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	396.937.119	403.335.453
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	669.833.747	669.833.747
1 TL nominal değerli hisse başına kazanç (Tam TL)	0,59	0,60

20. İlişkili taraf açıklamaları

İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
UK Imperial Investment Limited (*) (1)	514.880.218	404.715.554
	514.880.218	404.715.554

(*) Ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

(1) Şirket'in 25 Eylül 2017 tarihinde İngiltere ve Almanya'da faaliyet gösteren bağlı ortaklıklarını ilişkili taraflara ait olan UK Imperial Investment Limited'e satışına ilişkin doğan alacaktır. Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla orijinal para birimine göre alacağı 22.975.947 GBP'dir (31 Aralık 2021: 22.535.870 GBP).

İlişkili taraflara uzun vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
OXO Investment GmbH (1)	20.055.083	-
Peker GYO Spain (1)	21.590.237	-
Nordstern (1)	19.610.509	-
Peker GYO Global (1)	10.773.464	5.726.097
Bluestone (1)	500.994	-
	72.530.287	5.726.097

İlişkili taraflardan diğer Borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Nordstern (1)	25.140	18.352.875
Peker GYO Global (1)	-	7.609.042
	25.140	25.961.917

(1) Bağlı ortaklık

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

20. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst yönetime sağlanan faydalar

Şirket'in üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemi için, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	4.262.144	2.672.133
	4.262.144	2.672.133

21. Gerçeğe uygun değer açıklamaları

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Finansal araçlar

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kısa vadeli likit varlıklar olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerlerinin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Ticari alacakların gerçeğe uygun değerleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme metodları kullanılarak belirlenmiştir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

Banka kredileri itfa edilmiş maliyet değerleriyle ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. Gerçeğe uygun değer açıklamaları (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2022	İtfa edilmiş maliyet	Finansal riskten korunma muhasebesine göre muhasebeleştirilen türev araçlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	38.265.816	-	-	38.265.816	4
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	26.394.747	-	-	26.394.747	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	514.880.218	-	-	514.880.218	20
Diğer alacaklar	673.043	-	-	673.043	
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	72.530.287	-	-	72.530.287	20
Finansal yatırımlar	352.655.377	-	-	352.655.377	24
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	40.827.342	-	-	40.827.342	5
İlişkili taraflara ticari borçlar	16.298.313	-	-	16.298.313	6
İlişkili taraflara diğer borçlar	25.140	-	-	25.140	6
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	424.015	-	-	424.015	

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2021	İtfa edilmiş maliyet	Finansal riskten korunma muhasebesine göre muhasebeleştirilen türev araçlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan türev araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	230.739.111	-	-	230.739.111	4
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.912.186	-	-	2.912.186	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	404.715.554	-	-	404.715.554	20
Diğer alacaklar	315.145	-	-	315.145	
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5.726.097	-	-	5.726.097	20
Finansal yatırımlar	241.349.433	-	-	241.349.433	24
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	44.600.000	-	-	44.600.000	5
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	312.293	-	-	312.293	
İlişkili olmayan taraftan ticari borçlar	13.814.338	-	-	13.814.338	6
İlişkili taraflara diğer borçlar	25.961.917	-	-	25.961.917	20

Şirket, finansal tablolarda gerçeğe uygun değer ile yansıtılan finansal araçların gerçeğe uygun değer ölçümlerini her finansal araç sınıfının girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

Seviye 1: Belirlenen finansal araçlar için aktif piyasada işlem gören (düzeltilmemiş) piyasa fiyatı kullanılan değerlendirme teknikleri

Seviye 2: Dolaylı veya dolaysız gözlemlenebilir girdi içeren diğer değerlendirme teknikleri

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Risk yönetim politikaları

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetim politikası, yerel ve küresel mali piyasaların verilerine ve bu piyasalarda oluşabilecek belirsizliklere odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki olası olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. 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 2022 ve 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	40.827.342	42.214.246	-	42.214.246	-	-
Ticari borçlar	16.298.313	16.298.313	16.298.313	-	-	-
Diğer borçlar	449.155	449.155	-	449.155	-	-
	57.574.810	58.961.714	16.298.313	42.663.401	-	-

31 Aralık 2021	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	44.600.000	47.234.246	2.634.246	44.600.000	-	-
Ticari borçlar	13.814.338	13.814.338	13.814.338	-	-	-
Diğer borçlar	26.274.210	26.274.210	312.293	25.961.917	-	-
	84.688.548	87.322.794	16.760.877	70.561.917	-	-

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen 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.

Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz / değişken faiz", "kısa vade / uzun vade" ve "TL / yabancı para" dengesi hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

Risk yönetim politikaları (devamı)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	3.600.000	183.474.026
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	40.827.342	44.600.000

Şirket'in finansal durum tablosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

Şirket'in değişken faizli kredilerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
12 ay	40.827.342	44.600.000
	40.827.342	44.600.000

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 şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Çek-senet

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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.

31 Aralık 2022	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili Taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	514.880.218	26.394.747	72.530.287	673.043	38.262.903
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	26.394.747	72.530.287	673.043	38.262.903
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	514.880.218	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	516.305.862	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	(1.425.644)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

31 Aralık 2021	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	404.715.554	2.912.186	5.726.097		314.616
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	2.912.186	5.726.097		314.616
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	404.715.554	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	405.961.879	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	(1.246.325)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

Yukarıdaki azami tutarların 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

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Döviz kuru riski

Yabancı para cinsinden varlıklar/yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket, ağırlıklı olarak Avro ve ABD Doları cinsinden finansal borçlanma işlemleri nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetilmesi amacıyla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

Şirket'un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	533.282.922	630.650.739
Yükümlülükler	(1.081.750)	(27.642.855)
Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net	532.201.172	603.007.884

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların orijinal para birimi cinsinden ve finansal tablolarda taşınan değerleri TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	654.743	227.741	48.561	18.402.704
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	100.123	-	1.025.817	25.065.746
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	22.894.555	514.880.218
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3.638.357			72.530.287
Toplam varlıklar	4.393.223	227.741	23.968.933	630.878.955
Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	(53.381)		(694)	(1.081.750)
Toplam yükümlükler	(53.381)	-	(694)	(1.081.750)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	4.339.842	227.741	23.968.239	629.797.205

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

31 Aralık 2021	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	121.307	9.656.583	5.309.404	225.935.185
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	100.123			1.510.526
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	22.525.870	404.715.554
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	379.546	-	-	5.726.097
Toplam varlıklar	600.976	9.656.583	27.835.274	637.887.362
Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	(1.819.787)	-	(7.684)	(27.642.855)
Toplam yükümlükler	(1.819.787)	-	(7.684)	(27.642.855)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(1.218.811)	9.656.583	27.827.590	610.244.507

Kur riskine duyarlılık

Aşağıdaki tablo, ilgili kurların TL karşısında %10 artış ve azalışına karşı Şirket'in duyarlılığını göstermektedir. Yabancı para birimlerinin kurlarındaki bu %10'luk değişim Şirket yönetiminin döviz kurlarında olası değişiklik etkisi olarak öngördüğü ve kendi raporlamalarında kullandığı değişimi ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, toplam kapsamlı gelir tablosunda kar/ (zararda) ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2022	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	8.651.432
Avro	%10/(%10)	425.837
İngiliz sterlini	%10/(%10)	53.902.652
31 Aralık 2021	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	(1.838.784)
Avro	%10/(%10)	12.871.259
İngiliz sterlini	%10/(%10)	49.996.997

Sermaye risk yönetimi

Şirket sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket, ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemede yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Sermaye risk yönetimi (devamı)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla net finansal borçlar / toplam özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam finansal borçlar	40.827.342	44.600.000
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(38.265.816)	(230.739.111)
Net finansal borç	2.561.526	(186.139.111)
Toplam özkaynak	1.720.819.914	1.324.240.962
Net finansal borç/toplam özkaynak oranı	%0,15	(%14,06)

23. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	3.600.000	229.929.523
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	Md. 24/(a)	1.112.623.353	484.802.369
C. İştirakler	Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	Md. 23/(f)	72.530.287	-
Diğer varlıklar		594.851.404	490.829.784
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.783.605.044	1.205.561.676
E. Finansal borçlar	Md. 31	40.827.342	44.600.000
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	25.140	25.961.917
İ. Özkaynaklar	Md. 31	1.724.286.935	1.111.886.486
Diğer kaynaklar		18.465.625	23.113.273
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.783.605.042	1.205.561.676

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı		3.600.000	229.929.523
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	359.474.386	23.122.997
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	-	-
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	-	-
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	13.767.963	40.884.756

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	<%10	%0,00	%0,00
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar	Md. 24/(a), (b)	>%51	%62,83	%40,21
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<%49	%0,20	%19,07
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<%49	%20,15	%1,67
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<%20	%0,00	%0,00
6. İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<%10	%0,00	%0,00
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	<%500	%2,37	%6,35
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	<%10	%0,20	%19,07
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	<%10	%0,77	%3,39

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

24. Finansal yatırımlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
OYO Investment (1)	117.673.580	78.396.380
Nordstern (2)	85.748.186	72.380.480
Peker GYO Global (3)	104.687.250	46.074.750
Bluestone (4)	44.497.823	44.497.823
Peker GYO Spain SL (5)	48.538	-
Toplam	352.655.377	241.349.433

- (1) 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 OYO Investment GmbH şirketini kurmuştur.
- (2) Şirket, Almanya'da kurulu olan Nordstern Düsseldorf GmbH şirketinin sermayesini temsil eden payların %89'unu ilişkili taraflarından Peker GmbH şirketinden 1 Aralık 2021 tarihinde satın almıştır. Kalan %11'ine ilişkin hisseler de 26 Ağustos 2022 tarihinde ilişkili taraflardan satın alınmış olup, şirket ilgili şirketin paylarının tamamına sahip konuma gelmiştir.
- (3) 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 Düsseldorf / Almanya merkezli Peker GYO Global GmbH şirketini kurmuştur.
- (4) Şirket, Almanya'da arsa edinmek üzere kurulmuş olan şirketin paylarının tamamını ilişkili taraf olan Peker Holding GmbH şirketinden 6 Ekim 2021 tarihinde satın almıştır.
- (5) Şirket, gayrimenkul yatırımlarını yurtdışında kurulu iştirakler vasıtasıyla planlama ve gerçekleştirme ve yurtdışındaki daha düşük maliyetli ve uzun vadeli finansman imkanlarından faydalanma imkanı sağlaması için İspanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak İspanya merkezli Peker GYO Spain SL şirketini kurmuştur.

25. Bağımsız Denetçi / bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi 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:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	882.000	220.000
Toplam	882.000	220.000

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

26. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Türkiye'nin güneydoğu kesiminde pek çok ilimizi etkileyen bir deprem meydana gelmiştir. Şirket'in faaliyetlerini yürüttüğü bölge göz önünde bulundurulduğunda Şirket operasyonları üzerinde direkt bir etki beklenmemektedir.

8 Eylül 1999 tarihi öncesi işe girişi olan çalışanlar için emeklilik yaş şartını kaldıran düzenleme 3 Mart 2023 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Buna göre ilgili çalışanlardan prim gün sayısını ve sigortalılık süresini tamamlayanlar emekli olmaya hak kazanmıştır. Bu düzenlemenin kıdem tazminatı ödemelerinin yerine getirilme zamanlaması ve olasılığı üzerinde etkisi olması beklenmektedir. Söz konusu düzenlemenin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi beklenmemektedir.