

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolar ve bağımsız denetçi
raporu**

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler	Sayfa
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 – 57

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla bireysel finansal durum tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		1.519.600.796	2.137.848.377
Nakit ve nakit benzerleri	4	10.036.773	3.050.811
Finansal yatırımlar	11	3.263.991	87.422.505
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-18	165.343.050	211.634.792
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	303.706.253	997.486.341
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	87.322	99.800
Stoklar	8	388.613.949	426.700.744
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9-18	408.886.122	392.592.821
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9	222.453.971	1.089.304
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		208.363	46.053
Diğer dönen varlıklar	10	17.001.002	17.725.206
Duran varlıklar		5.768.342.525	4.969.940.607
Finansal yatırımlar	11	3.683.760.008	3.013.545.237
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7-18	1.870.624.999	1.717.811.184
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	529	764
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	161.785.038	185.079.806
Maddi duran varlıklar	13	52.171.951	53.503.616
Toplam varlıklar		7.287.943.321	7.107.788.984

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla
bireysel finansal durum tablosu**

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		1.308.761.562	1.440.719.440
Kısa vadeli borçlanmalar	5	669.894.092	134.592.677
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	86.332.149	7.540.982
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	5	27.594.946	45.733.233
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	6-18	3.662.863	173.494
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	20.486.109	28.051.902
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	9	264.358.807	324.853
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.479.817	904.881
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	7-18	227.301.377	1.166.074.144
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	1.101.522	44.444.747
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	6.549.880	12.878.527
Uzun vadeli yükümlülükler		953.421.489	26.515.917
Uzun vadeli borçlanmalar	5	21.875.984	3.357.856
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	5	-	22.442.113
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	7-18	927.316.769	-
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		895.931	715.948
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	17	3.332.805	-
Özkaynaklar		5.025.760.270	5.640.553.627
Ödenmiş sermaye	15	2.500.000.000	669.833.747
Özsermaye düzeltme farkları	15	1.543.682.315	2.877.613.563
Hisse senedi ihraç primleri		22.742	22.742
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(797.305)	(767.511)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	267.409.110	166.395.165
Geçmiş yıllar karları		1.273.292.219	1.227.045.673
Net dönem karı/ (zararı)		(557.848.811)	700.410.248
Toplam kaynaklar		7.287.943.321	7.107.788.984

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Hasılat	19	18.675.993	1.165.209.738
Satışların maliyeti (-)	19	(25.488.603)	(1.320.997.097)
Brüt zarar		(6.812.610)	(155.787.359)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(95.553.562)	(94.100.679)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	468.092.552	829.135.237
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(321.813.708)	(187.733.358)
Esas faaliyet karı		43.912.672	391.513.841
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	62.284.188	756.068.580
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	(39.509.057)	(328.871)
Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı		66.687.803	1.147.253.550
Finansman gelirleri	23	46.161.061	16.655.016
Finansman giderleri (-)	23	(326.528.357)	(41.999.465)
Parasal kazanç/ (kayıp), net	27	(340.494.811)	(421.498.853)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/ karı		(554.174.304)	700.410.248
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(3.674.507)	-
Dönemin vergi (gideri)/ geliri	17	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	17	(3.674.507)	-
Net dönem (zararı)/ karı		(557.848.811)	700.410.248
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(29.794)	84.612
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)		(371.496)	84.612
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları), vergi etkisi	17	341.702	-
Diğer kapsamlı (gider)/ gelir		(29.794)	84.612
Toplam kapsamlı (gider)/ gelir		(557.878.605)	700.494.860
Pay başına (kayıp)/ kazanç	16	(0,75)	0,95

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel özkaynak değişim tablosu

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

	Ödenmiş sermaye	Özsermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	2.877.613.563	22.742	(852.123)	139.270.122	1.254.170.716	-	4.940.058.767
Transferler	-	-	-	-	27.125.043	(27.125.043)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	700.410.248	700.410.248
<i>Dönem net karı</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Diğer kapsamlı gider</i>	-	-	-	84.612	-	-	-	84.612
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	2.877.613.563	22.742	(767.511)	166.395.165	1.227.045.673	700.410.248	5.640.553.627
	Ödenmiş sermaye	Özsermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	2.877.613.563	22.742	(767.511)	166.395.165	1.227.045.673	700.410.248	5.640.553.627
Transferler	1.830.166.253	(1.333.931.248)	-	-	101.013.945	103.161.298	(700.410.248)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(557.848.811)	(557.848.811)
<i>Dönem net zararı</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Diğer kapsamlı gider</i>	-	-	-	(29.794)	-	-	-	(29.794)
Payların geri alım işlemleri	-	-	-	-	-	(56.914.752)	-	(56.914.752)
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	2.500.000.000	1.543.682.315	22.742	(797.305)	267.409.110	1.273.292.219	(557.848.811)	5.025.760.270

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel nakit akış tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(499.645.491)	(1.042.139.131)
Dönem (zararı)/ karı		(557.848.811)	700.410.248
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		484.133.887	(113.185.988)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	20	17.457.177	12.216.908
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler			
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	21	18.776.357	(1.341.023)
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	(2.008.565)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		340.666	(2.131.501)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	23	(46.161.061)	(14.352.205)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	296.342.149	40.007.251
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		(187.833.059)	(584.052.450)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları)	12	23.294.768	(16.631.843)
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları)	11	11.502.821	(74.958)
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		380.944.987	455.312.025
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	22	1.059.661	-
Vergi (gelir)/ giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	3.674.507	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		(35.265.086)	(129.627)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(425.507.703)	(1.629.363.391)
Ticari alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		532.110.809	(1.146.324.826)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(547.534.640)	(1.543.752.144)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		19.310.438	28.950.505
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışlar/(artışlar) ilgili düzeltmeler		(16.293.301)	(87.697.293)
Ertelenmiş gelirlerdeki artışlar/(azalışlar) ilgili düzeltmeler		-	-
Ticari borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		4.691.481	(10.550.266)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		574.936	(187.878)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		(416.233.368)	1.131.291.750
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler			
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		561.894	(14.173.922)
Faaliyetler ile ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(2.695.952)	13.080.683
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(422.864)	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(422.864)	-
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		106.255.443	734.863.465
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(33.837.338)	(17.167.110)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	16.652.165	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri	12	-	1.289.174.457
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan diğer nakit girişleri		264.033.954	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan diğer nakit çıkışları		(221.364.667)	(75.702.311)
Fon ve hisse senedi alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(2.090.648.760)	(115.781.905)
Fon ve hisse senedi satışından kaynaklanan nakit girişleri	11	2.181.879.561	16.446.621
Bağlı ortaklığın elden çıkarılmasından kaynaklanan nakit girişleri		1.128.183	384.962.012
Bağlı ortaklık ediniminden kaynaklanan nakit çıkışları		(11.587.655)	(747.068.299)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		401.414.587	165.057.346
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	1.257.952.162	296.931.577
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(605.225.356)	(111.973.289)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		(56.914.752)	-
Ödenen faiz ve komisyon		(197.671.267)	(34.253.148)
Alınan faiz		3.273.800	14.352.206
D. Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim (A+B+C)		8.024.539	(142.218.320)
E. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(1.908.349)	(35.791.119)
F. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki gerçekleşmemiş kur farkı etkisi		869.772	90.021.233
G. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		3.050.811	91.039.017
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (D+E+F+G)	4	10.036.773	3.050.811

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

1. Şirket'in organizasyon ve faaliyet konusu

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi %36,32 halka arz oranı ile 21 Şubat 2018 tarihinde halka açılmıştır ve hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmeye başlamıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hisselerinin %68,74'ü Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir.

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 18'dir (31 Aralık 2023: 17).

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

	31 Aralık 2024			31 Aralık 2023		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar
Hasan Peker	781.406.458	31,26	781.406.458	262.364.967	39,17	262.364.967
Halka açık kısım	1.718.593.542	68,74	1.718.593.542	407.468.780	60,83	407.468.780

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

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

Bireysel finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

TMS 29'un uygulanmasını gerektiren özelliklerden biri üç yıllık kümülatif enflasyon oranının %100'e yaklaşması veya bu oranı aşmasıdır. Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından açıklanan Türkiye geneli Tüketici Fiyatları Endeksi ("TÜFE") verilerine göre, Türkiye'de üç yıllık kümülatif enflasyon oranı 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla %290,79'a ulaşmıştır.

Aşağıdaki tablo TÜFE'nin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla durumunu ve son üç yıldaki gelişimini göstermektedir:

	2024	2023	2022	2021
Yıllık Endeks	2.684,55	1.859,37	1.128,38	686,95
Ortalama Endeks	2.360,03	1.488,92	967,70	561,61
Düzeltilme Katsayısı	1,00000	1,44379	2,37912	3,90793
Yıllık Enflasyon	44,38%	64,78%	64,26%	
Üç Yıllık Kümülatif Enflasyon	290,79%	268,33%	156,16%	

Şirket 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloları, TMS 29 uyarınca fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişimlere göre yeniden düzenlenmiştir. TMS 29, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimiyle hazırlanan mali tabloların, bilanço tarihindeki cari ölçüm birimine göre belirtilmesini ve önceki dönemlere ait tutarların da aynı esaslarla düzeltilmesini gerektirmektedir.

Şirket, enflasyon düzeltmesi raporlamasının etkisini 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla cari ölçüm birimi bazında yansıtabilmek amacıyla tüm parasal olmayan kalemleri yeniden düzenlemiştir. Sonuç olarak, düzeltilen ana kalemler; "maddi duran varlıklar", "peşin ödenmiş giderler", "stoklar", "uzun vadeli finansal yatırımlar", "müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler" ve "özkaynak" öğeleridir. Parasal kalemler 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla cari ölçüm birimine göre belirtildiği için yeniden düzenlenmemiştir.

Karşılaştırmalı tutarlar 31 Aralık 2024 cari para birimi cinsinden sunulup, cari yılın genel fiyat endeksi kullanılarak yeniden ifade edildiğinden karşılaştırmalı finansal tabloların raporlama dönemi kapanış tarihi itibarıyla cari ölçü birimine göre sunulması amaçlanmış ve önceki raporlama dönemlerine ait karşılaştırmalı tutarlar genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

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

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

Karşılaştırmalı tutarlar:

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

Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi

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

İşletmenin sürekliliği

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

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 12 Şubat 2025 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet bulunmamakla birlikte; Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar, yayımlandıktan sonra finansal tabloları düzeltme yetkisine sahiptir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve TMS/ TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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

ii) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri	Yatırımcı işletmenin iştirak veya iş ortaklığına yaptığı varlık satışları veya katkıları
TFRS 17	Yeni sigorta sözleşmeleri standardı
TMS 21 Değişiklikleri	Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

iii) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler

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

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

Aşağıda belirtilen değişiklikler ile yeni standartlar UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri	Finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümü
UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri	Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler
UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler	11. Değişiklik
UFRS 18	Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı
UFRS 19	Yeni kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan bağlı ortaklıklar: Açıklamalar standardı

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal araçlar

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

Finansal varlıklar

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

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

Finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

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

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları

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

Bir finansal varlık aşağıdaki durumlarda ticari amaçla elde tutulduğu varsayılır:

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

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

Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

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

İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Hasılat

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

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

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

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

Gayrimenkul (konut/ ofis) satışı

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Stoklar

Şirket'in stokları; tamamlanmış konutlar ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir.

Şirket, stoklar (arsalar, tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar) üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir. Gerçeğe uygun değerlendirme ölçümlemesinde piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, emsal nitelikli karşılaştırma yöntemleri kullanılarak, gerçeğe uygun değerleri değerlendirme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. Mevcut değer düşüklüğü olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderler kaleminde muhasebeleştirilir. İlgili arsaların veya konutun satımı halinde geri çevrilen değer düşüklüğü esas faaliyetlerden diğer gelirlerde muhasebeleştirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artışı 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 sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar

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

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

İlişikteki bireysel finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğünü TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar"da belirtilen finansal tablolara alma ve değerlendirme esaslarına göre hesaplamıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüklerinin, özellikleri açısından, bu standartta tanımlanan 'Çalışma Dönemi Sonrasına İlişkin Belirli Fayda Planları'yla özdeş olması nedeniyle, bahse konu yükümlülükler, aşağıda açıklanan bazı varsayımlar kullanılarak hesaplanmış ve finansal tablolara alınmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kullanılan temel varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2024</u>
Faiz oranı %	27,15
Enflasyon oranı %	23,03

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

Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar

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

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

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

Koşullu varlıklar ve borçlar

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergi

Türkiye’de 31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere aşağıda detayları belirtilen değişiklikler yürürlüğe girmiştir.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ay izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- Kurumlar Vergisi Kanununun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Kar dağıtım şartının yerine getirilmemesi halinde ise GYO ve GYF'lerin kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleşirmektedir.

Şirket, önceki dönemlerde Kurumlar Vergi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenen vergi hesaplaması yapmamıştır. Ancak vergi mevzuatında yaşanan ve yukarıda detayları belirtilen değişiklikler sonrasında şirket cari dönemde ertelenen vergi hesaplamasını gerçekleştirerek finansal tablolarında kayda almıştır. Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kar veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Nakit akış tablosu

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

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

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

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

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

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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 halihazırda bulunan paydaşlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırılabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç / kayıp hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur (Dipnot 16).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

3. Bölümlere göre raporlama

TFRS 8 - Faaliyet Bölümleri Standardı çerçevesinde, sayısal alt sınırlardan herhangi birini karşılayan, bölümlere göre raporlamayı gerektirecek faaliyet bölümü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa:		
- Türk lirası	3.921	750
Bankalar:		
Vadeli mevduatlar		
- Türk lirası	743.561	240.115
- Amerikan doları	70.447	85.005
- Avro	551.144	-
Vadesiz mevduatlar		
- Türk lirası	2.030.064	1.229.563
- Amerikan doları	878.119	148.891
- Avro	4.960.365	761.749
- İngiliz sterlini	799.152	584.738
Toplam	10.036.773	3.050.811

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

	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024
Türk lirası	Ocak '25	44,50	743.561
Amerikan doları	Ocak '25	3,50	70.447
Avro	Ocak '25	2,00	551.144
Toplam			1.365.152
	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023
Türk lirası	Ocak '24	42,50 – 47,50	240.115
Amerikan doları	Ocak '24	4,10	85.005
Toplam			325.120

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in banka hesapları üzerinde herhangi bir bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

5. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	167.839.492	134.592.677
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	86.332.149	7.540.982
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	27.594.946	45.733.233
Finansman bonoları	502.054.600	-
Kısa vadeli borçlanmalar	783.821.187	187.866.892
Uzun vadeli banka kredileri	21.875.984	3.357.856
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	-	22.442.113
Uzun vadeli borçlanmalar	21.875.984	25.799.969
Toplam	805.697.171	213.666.861

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kiralama işlemlerinden borçlar yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde yer alan Ritz Carlton A95 ile stoklar içinde yer alan Ataköy NEF 22 projesi B8 ve D2 bağımsız bölümleri için gerçekleştirilen "sat-geri kiralama" işleminden kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in finansman bonolarının detayları aşağıdaki gibidir:

ISIN Kod	Nominal tutar	Faiz türü	Bileşik Faiz Oranı (%)	Tür	Vade tarihi	Net bugünkü değer
TRFPEGY12511	315.000.000	Sabit	70,71	Kupon ödemesiz	28 Ocak 2025	302.338.672
TRFPEGY22510	100.000.000	Sabit	69,60	Kupon ödemesiz	28 Şubat 2025	91.815.192
TRFPEGY42518	100.000.000	Değişken	58,82	Kupon ödemeli	30 Nisan 2025	107.900.736

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in finansman bonolarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024
1 Ocak	-
Bono ihracı	901.229.297
Anapara ödemeleri (-)	(400.620.342)
Tahakkuk eden faiz (Not 23b)	118.349.277
Ödenen faiz (-)	(57.347.511)
Parasal kazanç (-)	(59.556.121)
31 Aralık	502.054.600

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

5. Finansal borçlanmalar (devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in banka kredilerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Türk lirası karşılığı	Faiz türü	Faiz oranı (%)
Türk lirası	26.847.965	Sabit	50,00
Türk lirası	23.985.573	Değişken	61,00
Türk lirası	22.028.407	Sabit	50,00
Türk lirası	19.512.237	Sabit	44,40
Türk lirası	19.289.147	Değişken	61,50
Türk lirası	17.548.508	Sabit	53,04
Türk lirası	15.886.893	Sabit	53,88
Türk lirası	13.361.120	Sabit	50,00
Türk lirası	11.389.050	Sabit	45,00
Türk lirası	11.346.761	Sabit	55,00
Türk lirası	10.525.306	Sabit	50,88
Türk lirası	9.195.053	Sabit	51,60
Türk lirası	8.181.119	Sabit	48,48
Türk lirası	7.365.280	Sabit	48,00
Türk lirası	5.451.223	Sabit	49,08
Türk lirası	5.125.298	Sabit	43,80
Türk lirası	5.087.391	Sabit	43,80
Türk lirası	4.241.025	Değişken	61,50
Türk lirası	4.186.010	Sabit	49,50
Türk lirası	3.554.429	Sabit	42,00
Türk lirası	3.392.997	Sabit	49,08
Türk lirası	3.373.929	Sabit	49,08
Türk lirası	2.694.794	Sabit	48,00
Türk lirası	2.578.548	Sabit	48,48
Türk lirası	2.443.114	Sabit	59,28
Türk lirası	2.422.106	Sabit	57,00
Türk lirası	2.077.552	Sabit	47,52
Türk lirası	1.903.809	Sabit	45,28
Türk lirası	1.780.888	Sabit	58,92
Türk lirası	1.457.305	Sabit	43,56
Türk lirası	1.287.395	Sabit	48,48
Türk lirası	1.245.793	Sabit	49,56
Türk lirası	933.049	Sabit	49,08
Türk lirası	706.132	Sabit	45,49
Türk lirası	706.132	Sabit	45,49
Türk lirası	706.132	Sabit	45,49
Türk lirası	706.132	Sabit	45,49
Türk lirası	567.649	Sabit	51,96
Türk lirası	491.168	Sabit	48,60
Türk lirası	292.052	Sabit	48,00
Türk lirası	173.154	Sabit	50,00

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

5. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

Para birimi	Orijinal tutar	Faiz türü	Faiz oranı (%)
Türk lirası	34.384.451	Sabit	47,40
Türk lirası	27.356.562	Sabit	53,00
Türk lirası	26.883.365	Değişken	47,00
Türk lirası	13.950.451	Sabit	45,60
Türk lirası	11.619.180	Sabit	52,92
Türk lirası	7.269.253	Sabit	48,48
Türk lirası	5.954.273	Sabit	53,00
Türk lirası	5.901.812	Değişken	47,00
Türk lirası	4.855.772	Sabit	20,68
Türk lirası	3.686.811	Sabit	43,20
Türk lirası	3.629.585	Sabit	48,48

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in banka kredilerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	145.491.515	97.133.199
Kredi kullanımı	356.722.865	206.780.592
Anapara ödemeleri (-)	(181.411.486)	(107.615.881)
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	24.068.097	8.913.754
Parasal kazanç (-)	(68.823.366)	(59.720.149)
31 Aralık	276.047.625	145.491.515

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in kiralama işlemlerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	68.175.346	-
Girişler	-	90.150.985
Anapara ödemeleri (-)	(23.193.528)	(4.357.408)
Tahakkuk eden faiz (Not 23b)	36.978.649	7.168.784
Ödenen faiz (-)	(23.487.230)	(7.974.554)
Parasal kazanç (-)	(30.878.291)	(16.812.461)
31 Aralık	27.594.946	68.175.346

Finansal borçlanmalara ilişkin faiz riskleri Dipnot 24'te açıklanmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

6. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	303.706.253	997.486.341
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18)	165.343.050	211.634.792
Toplam	469.049.303	1.209.121.133

(*) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar ağırlıklı olarak, Şirket'in 28 Aralık 2023 tarihinde Almanya'da faaliyet gösteren Nordstern Dusseldorf GMBH'in paylarının %40'ının DATE Investment GMBH ve EN FA Investment GMBH'a satışına ilişkin doğan alacaklardan oluşmaktadır.

b) Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	20.486.109	28.051.902
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 18)	3.662.863	173.494
Toplam	24.148.972	28.225.396

(*) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar ağırlıklı olarak, Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş.'ye Ataköy projesi kapsamında "Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi" sözleşmesi ek protokolüne istinaden satın alınan ticari alanlara ilişkin borçlardan oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vergi dairesinden alacaklar	79.277	99.800
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8.045	-
Toplam	87.322	99.800

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	529	764
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 18)	1.870.624.999	1.717.811.184
Toplam	1.870.625.528	1.717.811.948

c) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	1.101.522	1.245.772
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	-	43.198.975
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	227.301.377	1.166.074.144
Toplam	228.402.899	1.210.518.891

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

d) Uzun vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	927.316.769	-
Toplam	927.316.769	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

8. Stoklar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (*)	295.960.137	315.270.575
Ataköy projesi arsa payları (**)	97.807.365	97.807.365
Sultan Makamı Konutları (***)	57.169.310	57.169.310
Stoklar, brüt	450.936.812	470.247.250
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (*)	(37.871.878)	(28.184.581)
Ataköy projesi arsa payları (**)	(24.450.985)	(15.361.925)
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(62.322.863)	(43.546.506)
Stoklar, net	388.613.949	426.700.744

(*) 28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Şirket tarafından Ataköy projesinde yer alan 23 adet ticari alan 74.898.337 Türk lirası bedelle satın alınmıştır. Satın alınan ticari alanların 15 adeti iade edilmiş olup, şirket ile Nef arasındaki mal paylaşımı çerçevesinde 45 adet bağımsız bölüm (16 adet ticari alan ve 29 adet konut) alınmıştır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 4 işyeri, 4 depolu işyeri ve 2 asma katlı depolu işyeri stoku bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 5 işyeri, 4 depolu işyeri ve 2 asma katlı depolu işyeri).

(**) Şirket'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket arasında akdedilen sözleşme ile "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi" yapılmaktadır. Satış hasılatı, arsa sahibi Peker GYO ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1.438 adet konut ve 125 adet işyeri bulunmaktadır. Nef tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. Ayrıca, cari dönemde Şirket ile Nef arasında yapılan bağımsız bölüm paylaşımına konu bağımsız bölümlere ait arsa payları da (toplam 76 adet) Nef'e fatura edilmiştir. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan 5 adet ticari alana ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır (31 Aralık 2023: 5 adet ticari alan).

(***) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Konutları" içinde yer alan 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 1 adet bağımsız bölüm).

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in stoklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	426.700.744	488.093.753
Satışlar	(19.310.438)	(28.950.505)
Yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer (Not 12)	-	(33.783.527)
Değer düşüklüğü (-) (Not 21b)	(20.482.007)	(40.191.064)
Değer düşüklüğü iptali (Not 21a)	1.705.650	41.532.087
31 Aralık	388.613.949	426.700.744

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

9. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar (*)	221.586.258	-
Gelecek aylara ait giderler	867.713	1.089.304
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18)	408.886.122	392.592.821
Toplam	631.340.093	393.682.125

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflara verilen avanslar ağırlıklı olarak Tenet İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'ye verilen avanslardan oluşmaktadır.

b) Müşteri sözleşmelerinden doğan kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	264.358.807	324.853
Toplam	264.358.807	324.853

10. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden katma değer vergisi	16.901.002	17.654.922
Personel ve iş avansları	100.000	70.284
Toplam	17.001.002	17.725.206

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

10. Diğer varlıklar ve yükümlülükler (devamı)

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	6.549.880	12.878.527
Toplam	6.549.880	12.878.527

11. Finansal yatırımlar

a) Kısa vadeli finansal yatırımlar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım fonları (*)	3.263.991	-
Hisse senetleri	-	87.422.505
Toplam	3.263.991	87.422.505

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım fonları para piyasası fonlarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in yatırım fonlarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	-	-
Alımlar	1.950.216.432	16.423.272
Satışlar (-)	(1.959.002.796)	(16.446.621)
Fon satış karı, net (-) (Not 22a-b)	9.272.594	129.627
Parasal (kayıp)/ kazanç, net	2.777.761	(106.278)
31 Aralık	3.263.991	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

11. Finansal yatırımlar (devamı)

a) Kısa vadeli finansal yatırımlar (devamı)

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

Hisse senedi kodu	Hisse adedi	Hisse fiyatı	Gerçeğe uygun değer
EKGYO	3.470.000	6,88	34.468.527
KRDMD	950.000	23,76	32.589.285
THYAO	30.000	228,6	9.901.529
AVPGY	150.000	38,78	8.398.541
ADGYO	50.000	28,6	2.064.623

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in hisse senetlerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	87.422.505	-
Alımlar	140.432.328	99.358.633
Satışlar (-)	(222.876.765)	-
Gerçeğe uygun değer değişimi, net (Not 22a-b)	(11.502.821)	74.958
Hisse senedi satış karı	25.992.492	-
Parasal (kayıp)/ kazanç, net	(19.467.739)	(12.011.086)
31 Aralık	-	87.422.505

b) Uzun vadeli finansal yatırımlar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peker GMBH	2.063.518.661	2.063.518.661
DiGH Maslak	671.342.954	-
Nordstern Dusseldorf GMBH	400.674.746	400.674.746
Peker GYO Global GMBH	351.162.519	351.162.519
Blue Stone Investment GMBH	196.917.111	196.917.111
Peker GYO Spain SL	144.017	144.017
Peker Real Estate GMBH	-	1.128.183
Toplam	3.683.760.008	3.013.545.237

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

11. Finansal yatırımlar (devamı)

b) Uzun vadeli finansal yatırımlar (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ritz Carlton A 95 (*)	77.236.000	89.515.138
Nef 22 (**)	66.548.300	73.272.470
Kaiserwall (***)	18.000.738	22.292.198
Toplam	161.785.038	185.079.806

(*) Ritz Carlton A 95, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde yer alan 840 ada 114 parsel numarasında kayıtlı, 5.032,56 m² yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan A, B ve C bloktan oluşan projenin A Blok 14. katında yer alan konut nitelikli 95 numaralı bağımsız bölüm 26 Temmuz 2023 tarihinde KDV hariç 48.303.840 Türk lirasına satın alınmıştır.

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

(***) Almanya'nın Kuzey Ren Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m² kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan taşınmaz 500.000 avroya satın alınmıştır. Söz konusu gayrimenkulden kira geliri elde edilmektedir.

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

	2024	2023
1 Ocak	185.079.806	1.348.136.581
Alımlar	-	75.702.312
Stoklardan transfer olan (Not 8)	-	33.783.527
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı (Not 19)	-	(1.289.174.457)
Gerçeğe uygun değer değişimi (Not 21)	(23.294.768)	16.631.843
31 Aralık	161.785.038	185.079.806

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri ve kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkulün adı	31 Aralık 2024			Gerçeğe uygun değer (TL)
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri (Ekspertiz rapor değeri)	Para birimi	
Ritz Carlton A 95	31 Aralık 2024	77.236.000	Türk lirası	77.236.000
Nef 22	31 Aralık 2024	66.548.300	Türk lirası	66.548.300
Kaiserwall	13 Ocak 2025	490.000	Avro	18.000.738

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

31 Aralık 2023				
Gayrimenkulün adı	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri (Ekspertiz rapor değeri)	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Ritz Carlton A 95	8 Ocak 2024	62.000.000	Türk lirası	89.515.138
Nef 22	8 Ocak 2024	50.750.000	Türk lirası	73.272.470
Kaiserwall	31 Aralık 2023	474.000	Avro	22.292.198

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

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

	31 Aralık 2024	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Ritz Carlton A 95	77.236.000	-	77.236.000	-
Nef 22	66.548.300	-	66.548.300	-
Kaiserwall	18.000.738	-	-	18.000.738
Toplam	161.785.038	-	143.784.300	18.000.738

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

	31 Aralık 2023	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Ritz Carlton A 95	89.515.138	-	89.515.138	-
Nef 22	73.272.470	-	73.272.470	-
Kaiserwall	22.292.198	-	-	22.292.198
Toplam	185.079.806	-	162.787.608	22.292.198

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

13. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in maddi duran varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Girişler	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet:					
Taşıtlar	82.718.428	33.174.844	54.712	(32.581.773)	83.366.211
Demirbaşlar	1.823.083	522.655	-	-	2.345.738
Özel maliyetler	-	85.127	-	-	85.127
Verilen avanslar	-	54.712	(54.712)	-	-
Toplam	84.541.511	33.837.338	-	(32.581.773)	85.797.076
Birikmiş amortisman (-):					
Taşıtlar	30.318.944	17.050.611	-	(14.869.947)	32.499.608
Demirbaşlar	718.951	393.797	-	-	1.112.748
Özel maliyetler	-	12.769	-	-	12.769
Toplam	31.037.895	17.457.177	-	(14.869.947)	33.625.125
Defter değeri	53.503.616				52.171.951
		1 Ocak 2023	Girişler		31 Aralık 2023
Maliyet:					
Taşıtlar		66.007.655	16.710.773		82.718.428
Demirbaşlar		1.366.746	456.337		1.823.083
Toplam		67.374.401	17.167.110		84.541.511
Birikmiş amortisman (-):					
Taşıtlar		18.330.688	11.988.256		30.318.944
Demirbaşlar		490.299	228.652		718.951
Toplam		18.820.987	12.216.908		31.037.895
Defter değeri		48.553.414			53.503.616

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla taşıtlar üzerinde sırasıyla 7.178.085 Türk lirası ve 7.001.525 Türk lirası tutarlarında rehin bulunmaktadır (Not 14).

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

a) Karşılıklar

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

b) Koşullu varlıklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in koşullu varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Teminat senetleri (*)		
- Türk lirası	2.060.200	2.974.500
- Amerikan doları	68.115.909	82.192.950
Toplam	70.176.109	85.167.450

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

c) Koşullu yükümlülükler

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı (*)	323.628.085	252.494.305
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplamı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	323.628.085	252.494.305

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin 251.450.000 Türk lirası tutarındaki kısmı bağımsız bölümler ve "sat-geri kirala" kapsamındaki gayrimenkullere ilişkin ipoteklerden, 7.178.085 Türk lirası tutarındaki kısmı taşıtlar üzerindeki rehinlerden (Not 13), 65.000.000 Türk lirası tutarındaki kısmı banka kredileri ve "sat-geri kirala" kapsamındaki kefaletlerden oluşmaktayken; 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin 145.332.157 Türk lirası tutarındaki kısmı bağımsız bölümler ve "sat-geri kirala" kapsamındaki gayrimenkullere ilişkin ipoteklerden, 7.001.525 Türk lirası tutarındaki kısmı taşıtlar üzerindeki (Not 13), 60.456.328 Türk lirası tutarındaki kısmı "sat-geri kirala" kapsamındaki rehinlerden ve 39.704.295 Türk lirası tutarındaki kısmı banka kredileri ve "sat-geri kirala" kapsamındaki kefaletlerden oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

15. Özkaynaklar

a) Sermaye

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

Hissedarlar	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Yüzde	Tutar	Yüzde	Tutar
Hasan Peker	31,26	781.406.458	39,17	262.364.967
Halka açık kısım	68,74	1.718.593.542	60,83	407.468.780
Toplam	100	2.500.000.000	100	669.833.747
Özsermaye enflasyon düzeltme farkları		1.543.682.315		2.877.613.563
Toplam		4.043.682.315		3.547.447.310

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermayesi sırasıyla beheri 1 Türk lirası olan sırasıyla 2.500.000.000 ve 669.833.747 adet hisseden oluşmaktadır.

Hissedarlar	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023		Grup	Türü
	Pay adedi	Pay tutarı	Pay adedi	Pay tutarı		
Hasan Peker	157.377.360	157.377.360	42.166.667	42.166.667	A	Nama
Hasan Peker	624.029.098	624.029.098	220.198.300	220.198.300	B	Hamiline
Halka açık kısım	1.718.593.542	1.718.593.542	407.468.780	407.468.780	B	Hamiline
Toplam	2.500.000.000	2.500.000.000	669.833.747	669.833.747		

Şirket'in mevcut sermayesini temsil eden paylar, A ve B grubu olarak ayrılmış olup, A grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı payların nominal tutarı 157.377.360 Türk lirasıdır. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nun 5 kişiden oluşması durumunda 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması durumunda 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilmektedir.

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

b) Geri alınmış paylar

Şirket'in SPK mevzuatı çerçevesinde yürüttüğü likidite sağlayıcılığı işlemleri kapsamında geri almış olduğu paylarından oluşmaktadır. Şirket'in geri alınmış payları Borsa İstanbul'da işlemin gerçekleştiği tarihte oluşan piyasa fiyatları üzerinden gerçekleştirmekte olup; geri alınan hisselerin nominal bedellerini aşan kısımları dahil olacak şekilde "Geri alınmış paylar" hesaplarında muhasebeleştirilmektedir.

Şirket, bilanço tarihi itibarıyla 12 Mart 2024 tarihli yönetim kurulu kararı uyarınca 12 Mart 2024 ile 11 Mart 2025 tarihleri arasında 25.000.000 adet ve 25.000.000 Türk lirası nominal değerindeki payların geri alınması hususunda başlattığı program çerçevesinde taahhüt ettiği 25.000.000 adet payın geri alımını gerçekleştirmiş olup; 10 Temmuz 2024 tarihinde geri alınan tüm paylarını ortalama 9,8260 Türk lirası fiyat ile satmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in geri alınmış payları bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

15. Özkaynaklar (devamı)

c) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

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

Finansal tablolarda 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yasal yedeklerin toplam tutarı sırasıyla 267.409.110 Türk lirası ve 166.395.165 Türk lirasıdır.

Vergi Usul Kanunu ile 30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ilgili Tebliğ'e göre Vergi Usul Kanunu uyarınca hazırlanan 31 Aralık 2023 tarihli bilanço enflasyon muhasebesi uygulaması kapsamında Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Genel Endeksleri ("ÜFE") kullanılmak suretiyle düzeltilmiştir. İlişikteki finansal tablolar ise TMS 29 uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksleri ("TÜFE") kullanılmak suretiyle enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Vergi Usul Kanunu ve TMS 29 enflasyon muhasebesi uygulamasında farklı endekslerin kullanılması ve TMS 29 uygulamasında önceki raporlama dönemlerine ait tutarların da düzeltilerek 31 Aralık 2024 satın alma gücüne getirilmesi nedeniyle; "Sermaye Düzeltme Farkları", "Hisse Senedi İhraç Primleri" ve "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" kalemlerine ilişkin Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan bilançoda yer alan tutarlar ile TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan tutarlar arasında farklar oluşmuştur.

	31 Aralık 2024		
	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler
TMS/TFRS finansal tablolarına göre	1.543.682.315	22.742	267.409.110
Vergi Usul Kanunu'na göre	1.749.353.973	23.353	239.357.635
Fark	205.671.658	611	(28.051.475)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

16. Pay başına kazanç

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı/ zararı	(557.848.811)	700.410.248
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	739.840.106	739.840.106
Pay başına kazanç	(0,75)	0,95

Türkiye'de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan paydaşlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç/ kayıp hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur.

17. Vergi

Kurumlar vergisi

Türkiye'de 31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararıyla Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere aşağıda detayları belirtilen değişiklikler yürürlüğe girmiştir.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- Kurumlar Vergisi Kanununun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Kar dağıtım şartının yerine getirilmemesi halinde ise GYO ve GYF'lerin kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

17. Vergi (devamı)

Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir.

Şirket, önceki dönemlerde Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenen vergi hesaplaması yapmamıştır. Ancak vergi mevzuatında yaşanan ve yukarıda detayları belirtilen değişiklikler sonrasında Şirket, cari dönemde ertelenen vergi hesaplamasını gerçekleştirerek finansal tablolarında kayda almıştır. Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kar veya zarar tablosunda dönem vergi geliri (gideri) kalemi altında raporlanacaktır.

	31 Aralık 2024	
	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
Stoklar	128.118.505	(38.435.552)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	62.300.470	(18.690.141)
Verilen avanslar	(74.321.643)	22.296.493
Finansman bonoları	(61.962.350)	18.588.705
Banka kredileri	(26.102.387)	7.830.716
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler	(14.764.479)	4.429.344
Kıdem tazminatı karşılığı	(789.220)	236.766
Maddi duran varlıklar	(673.517)	202.055
Kiralama işlemlerinden borçlar	(401.426)	120.428
Peşin ödenmiş giderler	(187.892)	56.368
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	(106.711)	32.013
Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü), net		(3.332.805)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde ertelenen vergi yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024
1 Ocak	-
Kar veya zarar ile ilişkilendirilen	(3.674.507)
Diğer kapsamlı gelirleri ilişkilendirilen	341.702
31 Aralık	(3.332.805)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

18. İlişkili taraflar

a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peker Holding GMBH	165.343.050	211.634.792
Toplam	165.343.050	211.634.792

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar ağırlıklı olarak, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Nordstern Dusseldorf GMBH'ın paylarının %9'unun Peker Holding GMBH'a satışından kaynaklanan alacaklardan oluşmaktadır.

b) İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peker GMBH	1.467.429.350	1.612.428.075
Peker GYO Global GMBH	168.189.106	2.727.451
DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Limited Şirketi	104.453.184	-
Peker GYO Spain SL	74.873.647	102.655.658
Nordstern Dusseldorf GMBH	55.679.712	-
Toplam	1.870.624.999	1.717.811.184

c) İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peker Port GMBH	3.527.318	-
Peker Management GMBH	135.545	173.494
Toplam	3.662.863	173.494

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

18. İlişkili taraflar (devamı)

d) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hasan Peker	156.000.000	-
Peker Holding A.Ş.	71.301.377	-
Blue Stone Investment GMBH	-	1.166.074.144
Toplam	227.301.377	1.166.074.144

e) İlişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Blue Stone Investment GMBH	927.316.769	-
Toplam	927.316.769	-

f) İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Marbella Life Style Investments SL	408.886.122	392.592.821
Toplam	408.886.122	392.592.821

Şirket, İspanya Malaga'da 7.100 m² arsa üzerinde mevcut 16 odalı toplam 1.992 m² inşaat alanına sahip bir adet villa bulunan gayrimenkulün 8.900.000 avroya alınması ile ilgili ilişkili tarafı Marbella Life Style Investments SL ile gayrimenkul alım sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu anlaşmaya istinaden mevcut villa haricinde kalan arsa alanına 4 adet ilave villa yapımına ilişkin izinler alındıktan sonra tapu devri gerçekleşecektir. İlgili anlaşma kapsamında satıcı tarafa 8.900.000 avro avans ödemesi gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2023: 8.500.000 avro).

g) Üst yönetime sağlanan faydalar

Şirket'in üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde, Şirket'in üst yönetime sağlamış olduğu faydalar, ödenen maaşlar ve huzur hakları ile araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Üst yönetime sağlanan faydalar	16.367.729	25.665.206
Toplam	16.367.729	25.665.206

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in hasılat ve satışlarının maliyetlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yurtiçi satışlar (*)	14.428.532	1.161.484.335
Kira gelirleri	4.247.461	3.725.403
Hasılat	18.675.993	1.165.209.738
Yurtiçi satışların maliyeti (-)	(19.310.438)	(1.318.124.962)
Diğer	(6.178.165)	(2.872.135)
Satışların maliyeti (-)	(25.488.603)	(1.320.997.097)
Brüt zarar	(6.812.610)	(155.787.359)

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları satışlarından oluşmaktayken; 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m² alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın ve Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konut satışlarından oluşmaktadır.

20. Genel yönetim giderleri

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Personel giderleri	28.947.983	33.842.741
Amortisman giderleri ve itfa payları (Not 13)	17.457.177	12.216.908
Danışmanlık giderleri	11.758.500	8.851.972
Kira giderleri	6.944.903	5.061.033
Seyahat ve konaklama giderleri	6.632.233	5.594.605
Ulaşım giderleri	2.340.847	2.968.405
Sigorta giderleri	1.991.482	1.586.073
Vergi, resim ve harç giderleri	1.284.852	10.263.431
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler (*)	977.419	3.138.703
Bağış ve yardımlar (**)	128.395	4.432.767
Diğer (***)	17.089.771	6.144.041
Toplam	95.553.562	94.100.679

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler ağırlıklı olarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti giderlerinden oluşmaktadır.

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

(***) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemde diğer giderler ağırlıklı olarak sermaye piyasası işlem görme giderlerinden oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı gelirleri	462.313.114	728.807.087
Vergi, resim ve harç iadeleri	3.886.563	4.962.171
Konusu kalmayan stok değer düşüklüğü karşılıkları	1.705.650	41.532.087
Vade farkı gelirleri (*)	-	31.779.351
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 12)	-	16.631.843
Konusu kalmayan ticari alacak karşılıkları	-	2.165.510
Diğer (**)	187.225	3.257.188
Toplam	468.092.552	829.135.237

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

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

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in esas faaliyetlerden diğer giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı giderleri	274.735.604	144.754.637
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı	23.294.768	-
Stok değer düşüklüğü karşılık giderleri (Not 8)	20.482.007	40.191.064
Vergi, resim ve harç giderleri	2.714.382	1.714.257
Sigorta hasar tazminat giderleri	303.754	-
Diğer	283.193	1.073.400
Toplam	321.813.708	187.733.358

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

22. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderleri

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Fon satış karları (Not 11a)	36.197.524	129.627
Hisse senedi satış karları (Not 11a)	25.992.492	-
Menkul kıymet faiz gelirleri	72.527	-
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer farkları (Not 11a)	21.645	403.829
Bağlı ortaklık satış karları	-	755.535.124
Toplam	62.284.188	756.068.580

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

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Fon satış zararları (Not 11a)	26.924.930	-
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer farkları (Not 11a)	11.524.466	328.871
Sabit kıymet satış zararları	1.059.661	-
Toplam	39.509.057	328.871

23. Finansman gelir ve giderleri

a) Finansman gelirleri

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Adat faiz gelirleri	42.887.261	11.068.325
Vadeli mevduat faiz gelirleri	3.273.800	3.283.880
Vade farkı gelirleri (*)	-	2.302.811
Toplam	46.161.061	16.655.016

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

23. Finansman gelir ve giderleri

b) Finansman giderleri

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Kredi faiz ve komisyon giderleri	140.904.623	32.607.085
Finansman bonusu faiz giderleri (Not 5)	118.349.277	-
Finansal kiralama faiz ve komisyon giderleri (Not 5)	36.978.649	7.168.784
Adat faiz giderleri	27.629.004	1.350.230
Banka komisyon giderleri	1.415.559	295.831
Vergi, resim ve harç giderleri	669.612	85.848
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	109.600	231.382
Diğer	472.033	260.305
Toplam	326.528.357	41.999.465

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal borçlar	805.697.171	213.666.861
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(10.036.773)	(3.050.811)
Net finansal borç	795.660.398	210.616.050
Özkaynak toplamı	5.025.760.270	5.640.553.627
Net finansal borç/ özkaynak oranı	0,16	0,04

b) Finansal risk faktörleri

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

b.1) Kredi riski

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

Cari dönem	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
31 Aralık 2024				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	469.049.303	1.870.712.850	10.032.852	3.263.991
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	469.049.303	1.870.712.850	10.032.852	3.263.991
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

Önceki dönem 31 Aralık 2023	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	1.209.121.133	1.717.911.748	3.050.061	87.422.505
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	1.209.121.133	1.717.911.748	3.050.061	87.422.505
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.2) Likidite riski

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

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vade analizi aşağıdaki gibidir:

Sözleşme uyarınca vadeler		Sözleşme uyarınca nakit	3 aydan	3-12 ay	1-5 yıl
31 Aralık 2024	Defter değeri	çıkışlar toplamı (I+II+III)	kısa (I)	arası (II)	arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri (*)	276.047.625	353.586.847	82.602.087	230.706.441	40.278.319
Finansman bonoları	502.054.600	539.164.384	427.082.192	112.082.192	-
Kiralama yükümlülükleri	27.594.946	34.198.083	10.259.425	23.938.658	-
Ticari borçlar	24.148.972	24.148.972	2.123.669	22.025.303	-
Diğer borçlar	1.155.719.668	1.155.719.668	1.101.522	227.301.377	927.316.769
Toplam yükümlülük	1.985.565.811	2.106.817.954	523.168.895	616.053.971	967.595.088

Sözleşme uyarınca vadeler		Sözleşme uyarınca nakit	3 aydan	3-12 ay	1-5 yıl
31 Aralık 2023	Defter değeri	çıkışlar toplamı (I+II+III)	kısa (I)	arası (II)	arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	145.491.515	176.396.047	31.894.783	138.089.656	6.411.608
Kiralama yükümlülükleri	68.175.346	108.624.862	14.812.481	44.437.444	49.374.937
Ticari borçlar	28.225.396	28.225.396	1.540.348	26.685.048	-
Diğer borçlar	1.210.518.891	1.210.518.891	44.444.747	1.166.074.144	-
Toplam yükümlülük	1.452.411.148	1.523.765.196	92.692.359	1.375.286.292	55.786.545

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sabit faizli finansal varlıklar		
Vadeli mevduatlar (Not 4)	1.365.152	325.120
Sabit faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 5)	228.531.880	112.706.338
Finansman bonoları (Not 5)	394.153.864	-
Finansal kiralama borçları (Not 5)	27.594.946	68.175.346
Değişken faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 5)	47.515.745	32.785.177
Finansman bonoları (Not 5)	107.900.736	-

b.4) Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

Döviz pozisyonu tablosu	Cari dönem			
	31 Aralık 2024			
	TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	7.259.227	26.930	150.002	18.062
2. Ticari alacaklar	468.743.797	-	11.500.000	1.044.177
3. Diğer alacaklar	47.387	-	-	1.071
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	476.050.411	26.930	11.650.002	1.063.310
5. Diğer alacaklar	1.766.171.815	-	48.068.268	-
6. Duran varlıklar (5)	1.766.171.815	-	48.068.268	-
7. Toplam varlıklar (4+6)	2.242.222.226	26.930	59.718.270	1.063.310
8. Ticari borçlar	(3.797.305)	-	(103.348)	-
9. Diğer borçlar	(781.512)	-	(21.270)	-
10. Kısa vadeli yükümlülükler (8+9)	(4.578.817)	-	(124.618)	-
11. Diğer borçlar	(927.316.769)	-	(25.237.985)	-
12. Uzun vadeli yükümlülükler (11)	(927.316.769)	-	(25.237.985)	-
13. Toplam yükümlülükler (10+12)	(931.895.586)	-	(25.362.603)	-
14. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (7+13)	1.310.326.640	26.930	34.355.667	1.063.310

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.4) Kur riski (devamı)

Döviz pozisyonu tablosu	Önceki dönem			
	31 Aralık 2023			
	TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	1.580.383	5.503	16.197	10.816
2. Ticari alacaklar	1.208.680.038	-	24.500.000	1.044.177
3. Diğer alacaklar	99.791	-	-	1.846
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	1.210.360.212	5.503	24.516.197	1.056.839
5. Diğer alacaklar	1.717.811.184	-	36.525.896	-
6. Duran varlıklar (5)	1.717.811.184	-	36.525.896	-
7. Toplam varlıklar (4+6)	2.928.171.396	5.503	61.042.093	1.056.839
8. Ticari borçlar	(446.691)	-	(9.498)	-
9. Diğer borçlar	(1.167.016.606)	-	(24.814.326)	-
10. Kısa vadeli yükümlülükler (8+9)	(1.167.463.297)	-	(24.823.824)	-
11. Toplam yükümlülükler (10)	(1.167.463.297)	-	(24.823.824)	-
12. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (7+11)	1.760.708.099	5.503	36.218.269	1.056.839

Kur riskine duyarlılık

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Cari dönem	31 Aralık 2024	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	94.855	(94.855)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	94.855	(94.855)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	126.233.109	(126.233.109)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	126.233.109	(126.233.109)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	4.704.700	(4.704.700)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	4.704.700	(4.704.700)
Toplam (3+6+9)	131.032.664	(131.032.664)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Kur riski (devamı)

Kur riskine duyarlılık (devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Önceki dönem	31 Aralık 2023	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	23.389	(23.389)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	23.389	(23.389)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	170.334.356	(170.334.356)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	170.334.356	(170.334.356)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	5.713.065	(5.713.065)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	5.713.065	(5.713.065)
Toplam (3+6+9)	176.070.810	(176.070.810)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

25. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket 8 Ocak 2025 tarihinde TRFPEGY72515 ISIN kodlu, yıllık %54,00 basit, %61,41 bileşik faiz oranlı, 513.000.000 Türk lirası nominal tutarlı, 7 Temmuz 2025 vade tarihli kupon ödemesiz finansman bonosunu nitelikli yatırımcıya satış yoluyla ihraç etmiştir.

Şirket'in 18 Eylül 2024 tarihinde ihraç ettiği TRFPEGY12511 ISIN kodlu, yıllık %59,00 basit, %70,71 bileşik faiz oranlı 315.000.000 Türk lirası nominal tutarlı finansman bonusu 28 Ocak 2025 tarihinde itfa olmuştur.

Şirket 1 Kasım 2024 tarihinde ihraç ettiği TRFPEGY42518 ISIN kodlu, BIST TL REF + %5 faiz oranlı, 100.000.000 Türk lirası nominal tutarlı, 3 ayda bir kupon faizi ödemeli finansman bonusu için 30 Ocak 2025 tarihinde 13.864.400 Türk lirası tutarında kupon faizi ödemesi yapmıştır.

Şirket'in bağlı ortaklıklarından Blue Stone Investment GMBH bünyesinde yer alan, Almanyanın Kuzey Ren-Vestfalya bölgesinin Grevenbroich şehrindeki projesi Erft Loft projesi için hazırlanan plan tadilatı, ilgili belediye meclisi tarafından onaylanarak kesinleşmiştir. 12.400 m² inşaat alanı içerisinde 90 daire, 1 ticari ünite ve otopark alanları yer alan proje kapsamında öngörülen hasılat 55.000.000 avrodur.

Şirket'in Bağılı ortaklıklarından Peker GYO Spain SL bünyesinde yer alan, İspanya'nın Benalmadena/ Malaga ve Mijas/ Malaga bölgelerindeki iki arsasında modüler sistemle başlatılan projelerin inşaat ruhsatları alınarak, eş zamanlı olarak inşaat süreçleri tamamlanmıştır. Modüler sistem sayesinde inşaat süresi kısaltılarak tasarruf edilen inşaat süresiyle özkaynak karlılığının önemli ölçüde artırılacağı öngörülmektedir. Söz konusu gayrimenkuller sırasıyla 1.575.000 avro ve 1.295.000 avro tutar ile satışa sunulmuş olup, ilgili gayrimenkul için teklif toplanmaktadır.

Şirket, 16 Ocak 2025 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden 2.500.000.000 Türk lirası tutarındaki çıkarılmış sermayesini nakden 2.500.000.000 Türk lirası tutarında artırarak 5.000.000.000 Türk lirasına çıkarmak üzere SPK'ya başvuru yapmıştır.

Şirket, 31 Ocak 2025 tarihinde Sultan Makamı Konutları'nda yer alan C4/D3 no'lu bağımsız bölümü KDV dahil 89.463.500 Türk lirası karşılığında peşin olarak satmıştır.

Şirket, 11 Şubat 2025 tarihinde TRFPEGY82514 ISIN kodlu, yıllık %52,00 basit, %58,82 bileşik faiz oranlı, 150.000.000 Türk lirası nominal tutarlı, 11 Ağustos 2025 vade tarihli vade sonunda kupon ödemeli finansman bonosunu nitelikli yatırımcıya satış yoluyla ihraç etmiştir.

26. Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.706.264	794.648
Toplam	1.706.264	794.648

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

27. Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)'na ilişkin açıklamalar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in net parasal kayıp/kazanç tutarına ilişkin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Parasal olmayan kalemler	
Bağlı ortaklıklar	664.681.516
Verilen avanslar	89.123.464
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	56.878.767
Geri alınmış paylar	51.060.631
Stoklar	24.464.637
Maddi duran varlıklar	12.386.368
Peşin ödenmiş giderler	120.714
Aktüeryal kayıp	73.977
Hisse senedi ihraç primleri	(2.097)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(15.121.815)
Yasal yedekler	(18.059.392)
Ödenmiş sermaye	(297.267.220)
Geçmiş yıl karları	(905.884.381)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(1.314.362)
Satışların maliyeti	327.503
Genel yönetim giderleri	7.578.367
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(64.533.902)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	29.782.907
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(10.333.885)
Yatırım faaliyetlerinden giderler	9.416.426
Finansman gelirleri	(313.132)
Finansman giderleri	26.440.098
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	(340.494.811)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

28. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	11.270.700	44.312.062
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	3.791.263.696	3.662.175.553
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.072.017.700	400.674.746
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		2.413.391.225	3.000.626.623
D Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)		7.287.943.321	7.107.788.984
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	778.102.225	145.491.515
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31		
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	27.594.946	68.175.346
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	227.301.377	-
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.025.760.270	5.640.553.627
Diğer kaynaklar		1.229.184.503	1.253.568.496
D Toplam kaynaklar (Pasif Toplamı)		7.287.943.321	7.107.788.984
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	10.032.852	3.050.061
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	18.000.738	22.292.198
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	3.012.417.054	3.013.545.237
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	-	87.422.505

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

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

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	Asgari/ azami oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	52,02%	51,52%	Asgari %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	14,86%	6,26%	Azami %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	41,58%	42,71%	Azami %49
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	Azami %20
6 İşletmecî Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	0,00%	0,00%	Azami %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	16,03%	3,79%	Azami %500
7 Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,14%	0,04%	Azami %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	0,00%	1,23%	Azami %10