

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

İçindekiler	Sayfa
Konsolide finansal durum tablosu	1 – 2
Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Konsolide özkaynak değişim tablosu	4
Konsolide nakit akış tablosu	5
Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 – 61

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla konsolide 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		1.927.006.473	2.570.651.991
Nakit ve nakit benzerleri	4	53.900.159	83.881.089
Finansal yatırımlar	5	47.214.950	134.459.984
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7-18	169.031.179	214.013.791
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	305.167.617	1.019.291.029
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	8-18	5.982.349	4.601.918
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	11.976.889	5.606.107
Stoklar	9	388.613.949	426.700.744
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	10-18	609.061.676	520.302.660
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	10	230.024.877	45.729.017
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	217.155	54.111
Diğer dönen varlıklar	11	105.815.673	116.011.541
Duran varlıklar		6.156.764.027	6.609.637.236
Finansal yatırımlar	5	-	1.128.182
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	1.378.778	1.365.578
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	6.081.137.296	6.496.244.226
Maddi duran varlıklar	13	70.990.488	78.810.113
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	10-18	-	18.811.982
Ertelenen vergi varlığı	17	3.257.465	13.277.155
Toplam varlıklar		8.083.770.500	9.180.289.227

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla konsolide 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		2.060.560.573	553.770.567
Kısa vadeli borçlanmalar	6	1.262.095.353	192.350.519
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	86.332.149	7.540.982
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	6	39.928.276	57.524.102
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7-18	6.736.215	1.418.801
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	131.116.387	172.957.034
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	10	264.358.807	367.430
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.605.398	1.168.828
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	8-18	229.758.036	2.355.735
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	6.343.016	44.625.377
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Diğer karşılıklar</i>		2.060.935	520.582
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	30.226.001	72.941.177
Uzun vadeli yükümlülükler		2.638.146.328	3.950.119.854
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.606.309.003	2.896.469.414
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	6	335.582.161	479.814.947
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	8-18	345.099.235	296.614.607
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		895.931	715.948
Ertelenen vergi yükümlülüğü	17	350.259.998	276.504.938
Özkaynaklar		3.385.063.599	4.676.398.806
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		3.182.205.512	4.372.979.931
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)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>		(1.306.937.399)	(742.242.408)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(2.727.497.551)	(2.053.850.617)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	267.409.110	166.395.165
Geçmiş yıllar karları		2.800.501.095	1.900.348.109
Net dönem karı/ (zararı)		105.822.505	1.555.627.141
Kontrol gücü olmayan paylar		202.858.087	303.418.875
Toplam kaynaklar		8.083.770.500	9.180.289.227

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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	141.392.796	1.294.166.990
Satışların maliyeti (-)	19	(25.488.603)	(1.392.021.039)
Brüt kar/ (zarar)		115.904.193	(97.854.049)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(13.193.994)	-
Genel yönetim giderleri (-)	20	(193.239.039)	(173.170.627)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.274.101.819	1.908.325.087
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(341.637.134)	(194.489.148)
Esas faaliyet karı		841.935.845	1.442.811.263
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	65.819.449	756.068.580
Yatırım faaliyetlerinden giderler	22	(39.509.057)	(328.871)
Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı		868.246.237	2.198.550.972
Finansman gelirleri	23	3.924.544	9.253.128
Finansman giderleri (-)	23	(465.717.490)	(222.728.363)
Parasal kazanç/ (kayıp)	27	(155.528.730)	(190.415.777)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		250.924.561	1.794.659.960
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/ geliri		(165.040.030)	(172.964.266)
Dönemin vergi (gideri)/ geliri	17	(12.697)	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	17	(165.027.333)	(172.964.266)
Net dönem karı		85.884.531	1.621.695.694
Ana ortaklığa ait Kontrol gücü olmayan paylar		105.822.505	1.555.627.141
		(19.937.974)	66.068.553
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak		(29.794)	84.612
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları (-)		(371.496)	84.612
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları), vergi etkisi	17	341.702	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak		(646.622.827)	(69.242.157)
Yabancı para çevrim farkı		(646.622.827)	(69.242.157)
Diğer kapsamlı (gider)/ gelir		(646.652.621)	(69.157.545)
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)		(560.768.090)	1.552.538.149
Ana ortaklığa ait Kontrol gücü olmayan paylar		(458.902.282)	1.515.607.871
		(101.865.808)	36.930.278
Pay başına kazanç	16	,14	2,10

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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)/ kazançları	Yabancı para çevrim farkı	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	2.877.613.563	22.742	(852.123)	(702.138.526)	139.270.123	9.668.043	2.113.612.407	-	5.107.029.976	(3.015.849)	5.104.014.127
Transferler	-	-	-	-	-	27.125.042	-	(27.125.042)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Dönem net karı/ (zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	1.555.627.141	1.555.627.141	66.068.553	1.621.695.694
<i>Diğer kapsamlı gider</i>	-	-	-	84.612	(40.103.882)	-	-	-	-	(40.019.270)	(29.138.275)	(69.157.545)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	(186.139.256)	-	(186.139.256)	269.504.446	83.365.190
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşme etkisi	-	-	-	-	-	-	(2.063.518.660)	-	-	(2.063.518.660)	-	(2.063.518.660)
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	2.877.613.563	22.742	(767.511)	(742.242.408)	166.395.165	(2.053.850.617)	1.900.348.109	1.555.627.141	4.372.979.931	303.418.875	4.676.398.806
Transferler	1.830.166.253	(1.333.931.248)	-	-	-	101.013.945	-	958.378.191	(1.555.627.141)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Dönem net karı/ (zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	105.822.505	105.822.505	(19.937.974)	85.884.531
<i>Diğer kapsamlı gider</i>	-	-	-	(29.794)	(564.694.991)	-	-	-	-	(564.724.785)	(81.927.834)	(646.652.619)
Payların geri alınması	-	-	-	-	-	-	-	(56.914.754)	-	(56.914.754)	-	(56.914.754)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	(1.310.451)	-	(1.310.451)	1.305.020	(5.431)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşme etkisi	-	-	-	-	-	-	(673.646.934)	-	-	(673.646.934)	-	(673.646.934)
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	2.500.000.000	1.543.682.315	22.742	(797.305)	(1.306.937.399)	267.409.110	(2.727.497.551)	2.800.501.095	105.822.505	3.182.205.512	202.858.087	3.385.063.599

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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		(111.956.582)	(972.342.516)
Dönem karı/(zararı)		85.884.531	1.621.695.694
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(197.958.806)	(1.155.998.961)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	18.930.233	13.946.429
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler			
Stok Değer Düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	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	(623.912)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	23	(3.708.788)	(3.480.506)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	366.085.399	135.142.765
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		(187.833.059)	(662.210.995)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	12	(762.816.620)	(1.081.191.563)
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	5	7.967.560	(74.958)
Vergi geliri / gideri ile ilgili düzeltmeler	17	165.027.333	172.964.266
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		174.016.276	190.785.078
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		39.459.615	82.223.586
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	22	1.059.661	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		(35.263.439)	(129.563)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		540.557	(1.429.475.064)
Ticari alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		551.145.003	(1.148.166.540)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(445.385.212)	398.687.240
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		19.310.438	28.950.505
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(69.947.034)	(147.552.674)
Ertelenmiş gelirlerdeki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Ticari borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		(27.755.328)	(9.639.254)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		436.570	(781.000)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		245.424	(534.132.095)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler			
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		10.032.824	(83.529.461)
Faaliyetler ile ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(37.542.128)	66.688.215
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(422.864)	(8.564.185)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(422.864)	(887.360)
Vergi iadeleri (ödemeleri)		-	(7.676.825)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(152.833.674)	142.088.948
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(33.987.121)	(19.791.827)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	16.652.165	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(289.624.640)	(602.850.988)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri	12	-	1.360.198.400
Yatırım faaliyetlerine kaynaklanan diğer nakit girişleri		263.991.377	297.310.249
Yatırım faaliyetlerine kaynaklanan diğer nakit çıkışları		(184.295.860)	-
Fon ve hisse senedi alımından kaynaklanan nakit çıkışları	5	(2.094.685.703)	(162.155.211)
Fon ve hisse senedi satışından kaynaklanan nakit girişleri	5	2.181.879.561	16.446.621
Bağlı ortaklığın elden çıkarılmasından kaynaklanan nakit girişleri	5	1.128.182	-
Bağlı ortaklık ediniminden kaynaklanan nakit çıkışları		(13.891.635)	(747.068.296)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		235.847.903	726.541.687
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	1.313.689.143	1.078.267.537
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(783.592.045)	(359.564.018)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(9.289.577)	(5.244.690)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		(56.914.754)	-
Kontrol gücü olmayan pay sahipleriyle yapılan işlemler		(5.431)	83.365.190
Ödenen faiz ve komisyon		(231.748.221)	(73.762.838)
Alınan faiz		3.708.788	3.480.506
D. Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim (A+B+C)		(28.942.353)	(103.711.881)
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		83.881.089	133.362.856
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (D+E+F+G)	4	53.900.159	83.881.089

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

1. Grup'un organizasyon ve faaliyet konusu

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

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

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 29'dur (31 Aralık 2023: 27).

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

1. Grup'un organizasyon ve faaliyet konusu (devamı)

DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti. ("DİGH Maslak")

Şirket, 24 Haziran 2024 tarihinde Peker Tower Maslak Projesinin aktifinde yer aldığı DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti.'nin hisselerinin %99'una sahip olan GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.'nin paylarının tamamını Peker Holding A.Ş.'den satın almıştır. Toplam 16.554 m² inşaat alanına sahip olan arsa, İstanbul'da Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. 6 bodrum katın yanında zemin + 15 kattan oluşacak projede ofis büyüklüklerinin 120 m² ile 560 m² arasında değişmektedir. GG Gayrimenkul, DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti. bünyesinde Türk Ticaret Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine uygun olarak birleşmiş olup 18 Ekim 2024 tarihinde tescil edilmiştir.

Peker GMBH

Şirket, Almanya'da kurulu ve 1.000.000 avro sermayeli Peker GMBH unvanlı şirketin sermayesini temsil eden payların tamamını ilişkili taraflarından Peker Holding GMBH ve Goldstein Investment GMBH şirketlerinden 40.000.000 avro bedel ile satın almıştır. Söz konusu payların değeri Almanya'da kurulu Konfident Steuerberatungsgesellschaft MBH firması tarafından hazırlanan 23 Haziran 2023 tarihli değerlendirme raporunda 41.428.663 avro olarak belirlenmiştir. Peker GMBH bünyesinde Northgate Düsseldorf projesini barındırmaktadır.

Blue Stone Investment GMBH

Grup, Almanya'da arsa edinmek üzere kurulmuş olan şirketin paylarının tamamını ilişkili taraf olan Peker Holding GMBH şirketinden 6 Ekim 2021 tarihinde satın almıştır. Bu işlem, ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak değerlendirilmiş ve 2021 yılı içerisinde kurulduğundan 2021 yılından itibaren konsolide edilmiştir.

Nordstern Düsseldorf GMBH

Grup, Almanya'da kurulu olan Nordstern Düsseldorf GMBH şirketinin sermayesini temsil eden payların %89'unu ilişkili taraflarından Peker GMBH şirketinden 1 Aralık 2021 tarihinde satın almıştır. Kalan %11'ine ilişkin hisseler 26 Ağustos 2022 tarihinde ilişkili taraflardan Peker GMBH'dan 13.367.707 TL ödenerek satın alınmıştır. Şirket bu pay alımıyla birlikte ilgili şirketin paylarının tamamına sahip konuma gelmiştir. Bu işlem, ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak değerlendirilmiş ve 2021 yılı içerisinde kurulduğundan 2021 yılından itibaren konsolide edilmiştir.

Peker GYO Spain SL

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

Peker GYO Global GMBH

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

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

Konsolide finansal tablolar, KGGK 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. Konsolide 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.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile KGGK 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 belirlenmesini ve önceki dönemlere ait tutarların da aynı esaslarla düzeltilmesini gerektirmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

Şirket, enflasyon düzeltmesi raporlamasının etkisini 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla cari ölçüm birimi bazında yansıtılabilmek amacıyla tüm parasal olmayan kalemleri yeniden düzenlemiştir. Sonuç olarak, düzeltilen ana kalemler; "maddi duran varlıklar", "peşin ödenmiş giderler", "stoklar", "uzun vadeli finansal yatırımlar", "müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler" ve "öz kaynak" 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.

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 öz kaynak 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.
- Yabancı ortaklıkların geçmiş döneme ait varlık ve yükümlülükleri bilanço tarihindeki alış ve satış döviz kuru, gelir ve giderler ise aylık olarak ortalama döviz kuru kullanılarak Türk lirasına çevrilmiştir ve sonrasında 31 Aralık 2024 satın alma gücüne getirilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ("fonksiyonel para birimi") ile sunulmuştur. Şirket'in ve bağlı ortaklığı DİGH Maslak'ın fonksiyonel para birimi Türk lirası, Almanya'da ve İspanya'da faaliyet gösteren bağlı ortaklıklarının fonksiyonel para birimi ise avrodur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak konsolide finansal tablolar Türk lirası cinsinden sunulmuştur.

Grup; Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun "KGK" yayınlamış olduğu 15 Mart 2021 tarihli "Yabancı Para Cinsinden Parasal Kalemlerin Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Sonraki Ölçümü Hakkında" duyurusuna istinaden konsolide finansal tablolarındaki varlık ve yükümlülükleri raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli alış ve satış kurlarını kullanarak değerlemeye tabi tutmuş ve aynı kurlar üzerinden sunum para birimine çevrimini gerçekleştirmiştir. Konsolide kar veya zarar tabloları, oniki aylık ortalama döviz kuru kullanılarak Türk lirasına çevrilmiştir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Döviz alış kuru	36,7362	32,5739
Döviz satış kuru	36,8024	32,6326
Ortalama kur	35,4893	25,7198

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

İşletmenin sürekliliği

Grup'un konsolide finansal tabloları, işletme faaliyetlerinin öngörülebilir gelecekte devam edeceği varsayımı ile işletmenin sürekliliği prensibiyle hazırlanmıştır.

Finansal tabloların onaylanması

Konsolide 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, yayınlandıktan sonra finansal tabloları düzeltme yetkisine sahiptir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

i) 1 Ocak 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 Grup'un konsolide 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. Grup, konsolide 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 ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Konsolidasyon esasları

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

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

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

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

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bağlı ortaklıklar	Sermayedeki payı	Sermayedeki payı
DİGH Maslak	100%	-
Peker GMBH	100%	100%
Peker GYO Global GMBH	100%	100%
Blue Stone Investment GMBH	100%	100%
Nordstern Düsseldorf GMBH	51%	51%
Peker GYO Spain SL	100%	100%

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal araçlar

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

Finansal varlıklar

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

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

Finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

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

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

Faiz geliri, sonraki 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 Grup, 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 Grup'un birlikte yönettiği belirli finansal araçlardan oluşan portföyün bir parçasıysa ve son zamanlarda Grup'un kısa dönemde kar etme konusunda eğilimi bulunduğu yönünde kanıt bulunmaktaysa; veya
- türev araçsa (finansal teminat sözleşmesi veya tanımlanmış ve etkin korunma aracı olan türev araçlar hariç).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

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

Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Grup, finansal yükümlülükleri yalnızca Grup'un yükümlülükleri ortadan 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.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

	<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. Grup, yapılan yenilemeler doğrultusunda değiştirilen parçaların diğer bölümlerden bağımsız bir şekilde amortismanına tabi tutulup tutulmadığına bakmaksızın taşınan değerlerini finansal durum tablosundan çıkarır. Başlıca yenilemeler, ilgili maddi duran varlığın kalan ömrünün veya yenilemenin kendisinin ekonomik ömrünün kısa olanı baz alınarak amortismanına tabi tutulurlar.

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Hasılat

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

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

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

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

Gayrimenkul (konut/ ofis) satışı

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Stoklar

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

Grup, 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 arsanın 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.

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

Yabancı para cinsinden işlemler

Yabancı para cinsinden oluşan gelir ve giderler işlem tarihinde geçerli olan kurlar ile çevrilmiştir. 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 ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar

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

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

İlişikteki konsolide finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğünü TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar"da belirtilen finansal tablolara alma ve değerlendirme esaslarına göre hesaplamıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüklerinin, özellikleri açısından, bu standartta tanımlanan 'Çalışma Dönemi Sonrasına İlişkin Belirli Fayda Planları'yla özdeş olması nedeniyle, bahse konu yükümlülükler, aşağıda açıklanan bazı varsayımlar kullanılarak hesaplanmış ve finansal tablolara alınmıştır. 31 Aralık 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 Grup'un tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergi

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 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 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 muhasebeleştirilmektedir.

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.

Almanya ve İspanya'daki bağlı ortaklıklar, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici vergilendirilebilir farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 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, Grup'un ana faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

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

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

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

Pay başına kazanç

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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 Grup'un nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa		
- Türk lirası	6.951	5.125
Bankalar		
Vadeli mevduatlar		
- Türk lirası	1.189.556	713.679
- Amerikan doları	70.447	85.005
- Avro	551.144	-
Vadesiz mevduatlar		
- Türk lirası	2.160.552	1.424.279
- Amerikan doları	878.119	147.885
- Avro	48.244.238	80.921.384
- İngiliz sterlini	799.152	583.732
Toplam	53.900.159	83.881.089

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

	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024
Türk lirası	Ocak '25	44,50	1.189.556
Amerikan doları	Ocak '25	3,50	70.447
Avro	Ocak '25	2,00	551.144
Toplam			1.811.147
	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023
Türk lirası	Ocak '24	42,50-47,50	713.679
Amerikan doları	Ocak '24	4,10	85.005
Toplam			798.684

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

5. Finansal yatırımlar

a) Kısa vadeli finansal yatırımlar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yurt dışı fonlar	43.945.081	47.029.954
Yatırım fonları (*)	3.263.991	-
Hisse senetleri	-	87.422.505
Diğer	5.878	7.525
Toplam	47.214.950	134.459.984

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un yurt dışı fonlarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	47.029.954	-
Alımlar	4.036.943	46.373.306
Gerçeğe uygun değer değişimi (Not 22a)	3.535.261	-
Yabancı para çevrim farkı	(10.657.077)	656.648
31 Aralık	43.945.081	47.029.954

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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 ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

5. Finansal yatırımlar (devamı)

a) Kısa vadeli finansal yatırımlar (devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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 (Not 22a)	25.992.492	-
Parasal (kayıp)/ kazanç, net	(19.467.739)	(12.011.086)
31 Aralık	-	87.422.505

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

Hisse senedi kodu	Hisse adedi	Hisse fiyatı	31 Aralık 2023	Satın alma gücüne getirilmiş değer
EKGYO	3.470.000	6,88	23.873.600	34.468.527
KRDMD	950.000	23,76	22.572.000	32.589.285
THYAO	30.000	228,6	6.858.000	9.901.529
AVPGY	150.000	38,78	5.817.000	8.398.541
ADGYO	50.000	28,6	1.430.000	2.064.623

b) Uzun vadeli finansal yatırımlar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peker Real Estate GMBH	-	1.128.182
Toplam	-	1.128.182

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

6. Finansal borçlanmalar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	760.040.753	192.350.519
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	86.332.149	7.540.982
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları (*)	39.928.276	57.524.102
Finansman bonoları	502.054.600	-
Kısa vadeli borçlanmalar	1.388.355.778	257.415.603
Uzun vadeli banka kredileri	1.606.309.003	2.896.469.414
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar (*)	335.582.161	479.814.947
Uzun vadeli borçlanmalar	1.941.891.164	3.376.284.361
Toplam	3.330.246.942	3.633.699.964

(*) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kiralama işlemleri yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde yer alan Ritz Carlton A95 ile stoklar içinde yer alan Ataköy NEF 22 projesi B8 ve D2 bağımsız bölümleri için gerçekleştirilen "sat-geri kirala" ve Peker Maslak Tower projesi kapsamında arazi kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

6. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

	Türk lirası karşılığı	Faiz türü	Faiz oranı (%)
Avro	607.192.383	Sabit	2,09
Avro	552.284.280	Sabit	2,09
Avro	552.036.000	Sabit	12,00
Avro	220.814.400	Sabit	4,99
Avro	184.012.000	Sabit	4,85
Avro	29.441.825	Sabit	4,50
Avro	20.129.956	Sabit	4,50
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	8.431.689	Sabit	48,48
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	896.359	Sabit	48,48
Türk lirası	779.491	Sabit	48,60
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	407.355	Sabit	64,32
Türk lirası	292.052	Sabit	48,00
Türk lirası	208.542	Sabit	49,20
Türk lirası	173.154	Sabit	50,00

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

6. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

Para birimi	Türk lirası karşılığı	Faiz türü	Faiz oranı (%)
Avro	795.692.755	Sabit	2,09
Avro	727.033.844	Sabit	2,09
Avro	706.720.567	Sabit	12,00
Avro	282.688.227	Sabit	4,99
Avro	235.573.522	Sabit	4,85
Avro	118.493.482	Değişken	2,90
Türk lirası	34.384.451	Sabit	47,40
Avro	32.837.528	Sabit	4,50
Türk lirası	27.356.562	Sabit	53,00
Avro	26.909.161	Sabit	4,50
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	5.027.434	Sabit	52,92
Türk lirası	4.855.772	Sabit	20,68
Avro	4.472.094	Sabit	4,50
Türk lirası	3.807.952	Sabit	42,60
Türk lirası	3.686.811	Sabit	43,20
Türk lirası	3.629.585	Sabit	48,48
Türk lirası	3.364.903	Sabit	43,20
Türk lirası	2.382.089	Sabit	51,24
Türk lirası	1.754.562	Sabit	51,24
Türk lirası	1.732.551	Sabit	45,60
Türk lirası	1.503.976	Sabit	50,52
Türk lirası	874.753	Sabit	16,80

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

	2024	2023
1 Ocak	3.096.360.915	2.403.078.308
Kredi kullanımı	412.459.846	988.116.552
Anapara ödemeleri (-)	(359.778.175)	(355.206.610)
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	24.068.097	8.913.754
Yabancı para çevrim farkı	(645.792.995)	124.303.048
Parasal kazanç	(74.635.783)	(72.844.137)
31 Aralık	2.452.681.905	3.096.360.915

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

6. Finansal borçlanmalar (devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un 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 Grup'un 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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un finansal kiralama hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	537.339.049	711.420.360
Girişler	-	90.150.985
Ödemeler (-)	(32.483.105)	(9.602.098)
Tahakkuk eden faiz (Not 23b)	72.644.945	60.209.345
Ödenen faiz (-)	(23.487.230)	(7.974.554)
Parasal kazanç (-)	(178.503.222)	(306.864.989)
31 Aralık	375.510.437	537.339.049

Finansal borçlanmalara ilişkin faiz riskleri Dipnot 24'te açıklanmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

7. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	305.167.617	1.019.291.029
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18)	169.031.179	214.013.791
Toplam	474.198.796	1.233.304.820

(*) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar ağırlıklı olarak Şirket'in bağlı ortaklıklarından Nordstern Dusseldorf GMBH'nin paylarının %40'ünün 28 Aralık 2023 tarihinde DATE Investment GMBH ve EN FA Investment GMBH'a satışından kaynaklanan alacaklardan oluşmaktadır.

b) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	131.116.387	172.957.034
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 18)	6.736.215	1.418.801
Toplam	137.852.602	174.375.835

(*) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar ağırlıklı olarak Şirket'in bağlı ortaklıklarından Peker GMBH'nin DeSa Construction GMBH'a olan ticari borçları ile Şirket'in 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 borçlarından oluşmaktadır.

8. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	11.695.553	470.300
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	130.066	22.864
Vergi dairesinden alacaklar	151.270	5.112.943
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 18)	5.982.349	4.601.918
Toplam	17.959.238	10.208.025

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

8. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	1.378.778	1.365.578
Toplam	1.378.778	1.365.578

c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	6.322.407	1.293.356
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	20.609	43.332.021
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	229.758.036	2.355.735
Toplam	236.101.052	46.981.112

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar sırasıyla 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 Grup'un uzun vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	345.099.235	296.614.607
Toplam	345.099.235	296.614.607

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

9. Stoklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un 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. 31 Aralık 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. 31 Aralık 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 Grup'un 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 ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

10. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar (*)	228.877.707	36.354.329
Gelecek aylara ait giderler	1.147.170	9.374.688
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18)	609.061.676	520.302.660
Toplam	839.086.553	566.031.677

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

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18)	-	18.811.982
Toplam	-	18.811.982

c) Müşteri sözleşmelerinden doğan kısa vadeli yükümlülükler

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	264.358.807	367.430
Toplam	264.358.807	367.430

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

11. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden katma değer vergisi	102.618.774	111.723.505
Personel ve iş avansları	100.000	72.165
Diğer	3.096.899	4.215.871
Toplam	105.815.673	116.011.541

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	30.226.001	72.941.177
Toplam	30.226.001	72.941.177

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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 Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Northgate Hotel - Düsseldorf - Peker GMBH ⁽¹⁾	3.133.965.222	4.044.576.029
Peker Tower Maslak ⁽⁹⁾	1.204.024.000	353.301.874
Proje geliştirilen arsa - Düsseldorf - Nordstern ⁽²⁾	775.133.820	1.022.901.496
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Peker GYO Global ⁽³⁾	360.382.122	306.870.449
Arsa kullanım hakkı	159.046.466	229.630.104
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich – Bluestone ⁽⁴⁾	114.984.306	131.919.020
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO ⁽⁵⁾	77.236.000	89.515.138
Nef 22 - Peker GYO ⁽⁶⁾	66.548.300	73.272.470
Modüler villa - Benalmadena - Spain ⁽⁸⁾	52.145.809	65.729.269
Müstakil ev - Grevenbroich - Peker GMBH ⁽¹⁾	51.614.361	69.369.182
Modüler villa - Mijas - Spain ⁽⁸⁾	42.891.855	54.416.329
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Peker GYO Global ⁽³⁾	25.164.297	32.450.668
Kaiserwall - Peker GYO ⁽⁷⁾	18.000.738	22.292.198
Toplam	6.081.137.296	6.496.244.226

- (1) Peker GMBH, bünyesinde Northgate Düsseldorf projesini barındırmaktadır. Söz konusu proje; Düsseldorf, Almanya'da yer alan 26.200 m² brüt kapalı inşaat alanına sahip projedir. 11.600 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilen projede toplam 24.000 m² net kullanım alanı (8.400 m² otel, 5.800 m² boarding house, 1.800 m² ofis, 8.000 m² ortak kullanım alanı) bulunmaktadır. İnşaatına 2019 yılında başlanan 431 odalı otel projesinin 2023 yılı başında tamamlanmıştır. Söz konusu otel Düsseldorf şehrinin en büyük otellerinden biri olup, 25+5 yıllığına Novum Oteller Grubu'na kiralanmıştır. Otel faaliyetine devam etmektedir.
- (2) Nordstern Düsseldorf GMBH, Almanya'nın Düsseldorf şehrinde 8.891 m² büyüklüğünde bir arsaya sahip olup ilgili arsa üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmektedir. Ek olarak, Nordstern Düsseldorf ile Düsseldorf Belediyesi arasında 31 Ağustos 2023 tarihinde imzalanan arsa alım sözleşmesi ile bahsi geçen arsaya bitişik parselde 9.163 m² büyüklüğünde yeni bir arsa daha alınmış olup, bu iki arsanın projelendirilmesi birlikte yapılacaktır.
- (3) Peker GYO Global GMBH, Almanya'nın Nordrhein-Westfalen eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan 3 adet bitişik binaya sahip olup, bahse konu üç taşınmazın birlikte projelendirilmesi planlanmaktadır. Ayrıca, Solingen şehrinde yer alan 2.690 m² büyüklüğündeki arsa alanına sahip olup, söz konusu arsaya toplam 45 daire, 33 kapalı otopark ve 14 açık otopark ve motor otoparkı bulunan bir proje yapılması planlanmaktadır.
- (4) Almanya'nın Grevenbroich şehrinde bulunan 2.370 m² arsa üzerinde konut projesi geliştirmesi planlanmaktadır.
- (5) Ritz Carlton A 95, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde yer alan 840 ada 114 parsel numarasında kayıtlı, 5.032,56 m² yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan A, B ve C bloktan oluşan projenin A Blok 14. katında yer alan konut nitelikli 95 numaralı bağımsız bölüm 26 Temmuz 2023 tarihinde KDV hariç 48.303.840 Türk lirasına satın alınmıştır.
- (6) Daha önce Nef 22 bağımsız bölüm stoklarında bulunan 2 konutun kiraya verilmesi sebebiyle, ilgili konutlar sırasıyla, 31 Aralık 2022 ve 31 Mart 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılmıştır.
- (7) Almanya'nın Kuzey Ren Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m² kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan taşınmaz 500.000 avroya satın alınmıştır. Söz konusu gayrimenkulden kira geliri elde edilmektedir.
- (8) Grup, İspanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak, Avellano, 9.3, Benalmadena 1 29639 Malaga adresinde yer alan 609,11 m² arsa ile Ficus Buena Vista Sol, 2, Buenavista, 29650, Mijas, Malaga adresinde yer alan 670 m² arsayı satın almıştır.
- (9) Şirket, 24 Haziran 2024 tarihinde Peker Tower Maslak Projesinin aktifinde yer aldığı DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti'nin hisselerinin %99'una sahip olan GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.'nin paylarının tamamını Peker Holding A.Ş.'den satın almıştır. Toplam 16.554 m² inşaat alanına sahip olan arsa, İstanbul'da plazalar ve iş merkezlerinin en yoğun olduğu bölgede, Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. 6 bodrum katın yanında zemin + 15 kattan oluşacak projede ofis büyüklüklerinin 120 m² ile 560 m² arasında değişmektedir. Grup, inşaat halinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir biçimde ölçülünceye kadar maliyet değerleri ile muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde ölçülebilecek duruma gelmiş ve gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmüştür.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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)

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

	2024	2023
1 Ocak	6.266.614.122	5.995.315.194
İlaveler	289.624.640	602.850.988
Stoklardan transfer olan (*) (Not 9)	-	33.783.527
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	-	(1.360.198.400)
Yabancı para çevrim farkı	(1.396.964.552)	(86.328.750)
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21a)	762.816.620	1.081.191.563
31 Aralık	5.922.090.830	6.266.614.122

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Grup'un kiralık arazilerin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler kapsamında ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un arsa kullanım haklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	229.630.104	378.390.834
Düzenlemeler	(70.583.638)	(148.760.730)
31 Aralık	159.046.466	229.630.104

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

Gayrimenkulün adı	Ekspertiz rapor tarihi	31 Aralık 2024		
		Gerçeğe uygun değeri (Ekspertiz rapor değeri)	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Northgate Hotel - Düsseldorf - Peker GMBH	5 Ocak 2025	85.310.000	Avro	3.133.965.222
Peker Tower Maslak	31 Aralık 2024	1.204.024.000	Türk lirası	1.204.024.000
Proje geliştirilen arsa - Düsseldorf - Nordstern	4 Ocak 2025	21.100.000	Avro	775.133.820
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Peker GYO Global	3 Ocak 2025	9.810.000	Avro	360.382.122
Arsa kullanım hakkı	-	159.046.466	Türk lirası	159.046.466
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Bluestone	3 Ocak 2025	3.130.000	Avro	114.984.306
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	31 Aralık 2024	77.236.000	Türk lirası	77.236.000
Nef 22 - Peker GYO	31 Aralık 2024	66.548.300	Türk lirası	66.548.300
Modüler villa - Benalmadena - Spain	13 Ocak 2025	1.419.467	Avro	52.145.809
Müstakil ev - Grevenbroich - Peker GMBH	2 Ocak 2025	1.405.000	Avro	51.614.361
Modüler villa - Mijas - Spain	10 Ocak 2025	1.167.564	Avro	42.891.855
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Peker GYO Global	4 Ocak 2025	685.000	Avro	25.164.297
Kaiserwall - Peker GYO	13 Ocak 2025	490.000	Avro	18.000.738

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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
Northgate Hotel - Düsseldorf - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Gelir indirgeme
Proje geliştirilen arsa - Düsseldorf - Nordstern	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Peker GYO Global	Maliyet analizi, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Bluestone	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Nef 22 - Peker GYO	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Müstakil ev - Grevenbroich - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Modüler villa - Benalmadena - Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Modüler villa - Mijas - Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Peker GYO Global	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Kaiserwall - Peker GYO	Maliyet analizi, gelir indirgeme	Gelir indirgeme
Peker Tower Maslak	Gelir indirgeme	Gelir indirgeme

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

Gayrimenkulün adı	Ekspertiz rapor tarihi	31 Aralık 2023	
		Gerçeğe uygun değeri (Ekspertiz rapor değeri)	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Northgate Hotel - Düsseldorf - Peker GMBH	14 Aralık 2023	86.000.000	Avro 4.044.576.029
Proje geliştirilen arsa - Düsseldorf - Nordstern	12 Aralık 2023	21.750.000	Avro 1.022.901.496
Peker Tower Maslak	-	353.301.874	Türk lirası 353.301.874
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Peker GYO Global	14 Aralık 2023	6.525.000	Avro 306.870.449
Arsa kullanım hakkı	-	229.630.104	Türk lirası 229.630.104
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Bluestone	14 Aralık 2023	2.805.000	Avro 131.919.020
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	8 Ocak 2024	62.000.000	Türk lirası 89.515.138
Nef 22 - Peker GYO	8 Ocak 2024	50.750.000	Türk lirası 73.272.470
Müstakil ev - Grevenbroich - Peker GMBH	14 Aralık 2023	1.475.000	Avro 69.369.182
Modüler villa - Benalmadena - Spain	15 Ocak 2024	1.397.604	Avro 65.729.269
Modüler villa - Mijas - Spain	16 Ocak 2024	1.157.057	Avro 54.416.329
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Peker GYO Global	14 Aralık 2023	690.000	Avro 32.450.668
Kaiserwall - Peker GYO	31 Aralık 2023	474.000	Avro 22.292.198

Gayrimenkulün adı	Kullanılan değerlendirme yöntemi	Esas alınan değerlendirme yöntemi
Northgate Hotel - Düsseldorf - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Gelir indirgeme
Proje geliştirilen arsa - Düsseldorf - Nordstern	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Peker GYO Global	Maliyet analizi, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Bluestone	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Nef 22 - Peker GYO	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Müstakil ev - Grevenbroich - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Modüler villa - Benalmadena - Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Modüler villa - Mijas - Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Peker GYO Global	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Kaiserwall - Peker GYO	Maliyet analizi, gelir indirgeme	Gelir indirgeme

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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)

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

	31 Aralık 2024	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Northgate Hotel - Düsseldorf - Peker GMBH	3.133.965.222	-	3.133.965.222	-
Peker Tower Maslak	1.204.024.000	-	1.204.024.000	-
Proje geliştirilen arsa - Düsseldorf - Nordstern	775.133.820	-	775.133.820	-
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Peker GYO Global	360.382.122	-	360.382.122	-
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Bluestone	114.984.306	-	114.984.306	-
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	77.236.000	-	77.236.000	-
Nef 22 - Peker GYO	66.548.300	-	66.548.300	-
Modüler villa - Benalmadena - Spain	52.145.809	-	52.145.809	-
Müstakil ev - Grevenbroich - Peker GMBH	51.614.361	-	51.614.361	-
Modüler villa - Mijas - Spain	42.891.855	-	42.891.855	-
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Peker GYO Global	25.164.297	-	25.164.297	-
Kaiserwall - Peker GYO	18.000.738	-	-	18.000.738
Toplam	5.922.090.830	-	5.904.090.092	18.000.738

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

	31 Aralık 2023	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Northgate Hotel - Düsseldorf - Peker GMBH	4.044.576.029	-	4.044.576.029	-
Proje geliştirilen arsa - Düsseldorf - Nordstern	1.022.901.496	-	1.022.901.496	-
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Peker GYO Global	306.870.449	-	306.870.449	-
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Bluestone	131.919.020	-	131.919.020	-
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	89.515.138	-	89.515.138	-
Nef 22 - Peker GYO	73.272.470	-	73.272.470	-
Müstakil ev - Grevenbroich - Peker GMBH	69.369.182	-	69.369.182	-
Modüler villa - Benalmadena - Spain	65.729.269	-	65.729.269	-
Modüler villa - Mijas - Spain	54.416.329	-	54.416.329	-
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Peker GYO Global	32.450.668	-	32.450.668	-
Kaiserwall - Peker GYO	22.292.198	-	-	22.292.198
Toplam	5.913.312.248	-	5.891.020.050	22.292.198

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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 Grup'un maddi duran varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transfer	Yabancı para çevrim farkı	31 Aralık 2024
Maliyet değeri:						
Taşıtlar	95.470.600	33.174.844	(32.581.773)	54.712	(2.791.151)	93.327.232
Demirbaşlar	20.189.710	672.438	-	-	(4.014.761)	16.847.387
Özel maliyetler	-	85.127	-	-	-	85.127
Verilen avanslar	-	54.712	-	(54.712)	-	-
Toplam	115.660.310	33.987.121	(32.581.773)	-	(6.805.912)	110.259.746
Birikmiş amortisman (-):						
Taşıtlar	32.352.692	17.050.611	(14.869.947)	-	(445.140)	34.088.216
Demirbaşlar	4.497.505	1.866.853	-	-	(1.196.085)	5.168.273
Özel maliyetler	-	12.769	-	-	-	12.769
Toplam	36.850.197	18.930.233	(14.869.947)	-	(1.641.225)	39.269.258
Defter değeri	78.810.113					70.990.488
	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar		Yabancı para çevrim farkı	31 Aralık 2023
Maliyet değeri:						
Taşıtlar	78.867.634	16.710.773	-	-	(107.807)	95.470.600
Demirbaşlar	16.536.361	3.081.054	-	-	572.295	20.189.710
Toplam	95.403.995	19.791.827	-	-	464.488	115.660.310
Birikmiş amortisman (-):						
Taşıtlar	20.381.627	11.988.256	-	-	(17.191)	32.352.692
Demirbaşlar	2.091.856	1.958.173	-	-	447.476	4.497.505
Toplam	22.473.483	13.946.429	-	-	430.285	36.850.197
Defter değeri	72.930.512					78.810.113

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 20b).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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, Grup için önemli bir nakit çıkışı riski taşımamaktadır.

b) Koşullu varlıklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un 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 Grup'un 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 (**)	2.636.155.912	3.374.826.280
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	2.959.783.997	3.627.320.585

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu 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 kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu 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.

(**) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin 11.000.000 avro tutarındaki kısmı Nordstern'de, 10.000.000 avro tutarındaki kısmı Solingen'de yer alan arsalar üzerindeki; 50.000.000 avro tutarındaki kısmı Northgate'te yer alan otel üzerindeki, 630.000 avro tutarındaki kısmı ise Grevenbroich'te yer alan taşınmazlar üzerindeki ipoteklerden oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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.

Şirket'in 15.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalacak şekilde 669.833.746,99 TL çıkarılmış sermayesinin 2.500.000.000 TL'ye artırılması kapsamında ihraç edilecek 1.830.166.253,01 TL nominal değerli paylara ilişkin İhraç Belgesi ve Esas Sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadili Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28 Kasım 2024 tarih ve 61/1749 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 1.830.166.253,01 TL nominal değerli paylar için bedelsiz pay alma hakkı kullanım başlangıç tarihi 9 Aralık 2024 tarihi olarak belirlenmiştir. Artırılan sermaye, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 17 Aralık 2024 tarihinde tescil ve 11230 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

15. Özkaynaklar (devamı)

b) Geri alınmış paylar (devamı)

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 alınmasını 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.

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 ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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)	105.822.505	1.555.627.141
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	739.840.106	739.840.106
Pay başına kazanç/ (kayıp)	,14	2,10

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 beyanamesi 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 alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

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

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönemde uygulanan efektif vergi oranı Almanya’da %15,825 ve İspanya’da %15 (31 Aralık 2023: Almanya’da %15,825 ve İspanya’da %15)’tir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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.

Almanya ve İspanya'daki bağlı ortaklıklar, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici vergilendirilebilir farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir.

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.294.042.927	(448.779.287)	1.665.553.461	(263.227.783)
Stoklar	128.118.505	(38.435.552)	-	-
Finansal yatırımlar	3.535.261	(559.455)	-	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	(348.316.917)	87.099.301	-	-
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	-	-
Peşin ödenmiş giderler	(187.892)	56.368	-	-
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	(106.711)	32.013	-	-
Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü), net		(347.002.533)		(263.227.783)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemde ertelenen vergi yükümlülüğünün hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	(263.227.783)	(148.738.721)
Kar veya zarar ile ilişkilendirilen	(165.027.333)	(172.964.266)
Diğer kapsamlı gelirleri ilişkilendirilen	341.702	-
Yabancı para çevrim farkları	80.910.881	58.475.204
31 Aralık	(347.002.533)	(263.227.783)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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 Grup'un ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peker Holding GMBH (*)	167.457.399	213.342.203
Peker Port GMBH	393.445	167.897
Pollux Construction GMBH	393.445	167.897
PekFor 95 GMBH	393.445	167.897
Peker Investment GMBH	393.445	167.897
Toplam	169.031.179	214.013.791

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

b) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hasan Peker	5.151.090	4.326.166
Peker Investment GMBH	831.259	38.878
Peker Holding GMBH	-	236.874
Toplam	5.982.349	4.601.918

c) 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 Lifestyle Investment SL (*)	408.886.122	392.592.821
Pollux Construction GMBH	200.175.554	127.709.839
Toplam	609.061.676	520.302.660

(*) 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).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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 uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Marbella Lifestyle Investment SL	-	18.811.982
Toplam	-	18.811.982

e) İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peker Port GMBH	3.527.318	-
Peker Management GMBH	2.713.158	1.387.097
Pollux Construction GMBH	437.949	-
Peker Holding A.Ş.	57.790	31.704
Toplam	6.736.215	1.418.801

f) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hasan Peker	156.000.250	-
Peker Holding A.Ş.	73.202.221	2.355.735
Peker Management GMBH	555.565	-
Toplam	229.758.036	2.355.735

g) İlişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peker Holding A.Ş.	343.706.522	294.939.310
Peker Holding Ltd.	1.392.713	1.675.297
Toplam	345.099.235	296.614.607

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

18. İlişkili taraflar (devamı)

i) Üst yönetime sağlanan faydalar

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Üst yönetime sağlanan faydalar	24.546.478	34.198.674
Toplam	24.546.478	34.198.674

19. Hasılat ve satışların maliyeti

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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
Yurtdışı satışlar (**)	-	77.981.516
Kira gelirleri	126.964.264	54.701.139
Hasılat, net	141.392.796	1.294.166.990
Yurtiçi satışların maliyeti (-)	(19.310.438)	(1.318.124.962)
Yurtdışı satışların maliyeti (-)	-	(71.023.942)
Diğer	(6.178.165)	(2.872.135)
Satışların maliyeti (-)	(25.488.603)	(1.392.021.039)
Brüt kar/ (zarar)	115.904.193	(97.854.049)

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stoklarının satışlarından oluşurken; 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.

(**) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar, İspanya Malaga Marbella'da Urbanisation Oasis Club projesinde yer alan 18 ve 19 nolu yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışlarından oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

20. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderleri

a) Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Sponsorluk giderleri	13.193.994	-
Toplam	13.193.994	-

b) Genel yönetim giderleri

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Personel giderleri	49.962.735	58.896.738
Danışmanlık giderleri	32.743.012	29.964.933
Vergi, resim ve harç giderleri	30.843.925	13.535.739
Kira giderleri	19.726.599	15.282.604
Amortisman giderleri ve itfa payları (Not 13)	18.930.233	13.946.429
Sigorta giderleri	7.429.602	4.091.655
Seyahat ve konaklama giderleri	6.790.396	5.608.015
Bakım ve onarım giderleri	3.231.179	2.984.783
Ulaşım giderleri	3.081.620	3.881.155
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	2.383.217	7.134.021
Bağış ve yardımlar (*)	128.395	6.289.470
Diğer (**)	17.988.126	11.555.085
Toplam	193.239.039	173.170.627

(*) 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 ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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 Grup'un esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 12)	790.481.219	1.095.330.491
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı gelirleri	472.195.602	728.806.410
Vergi, resim ve harç iadeleri	3.886.563	4.962.171
Konusu kalmayan stok değer düşüklüğü karşılıkları (Not 9)	1.705.650	41.532.087
Vade farkı gelirleri (*)	-	31.779.351
Diğer	5.832.785	5.914.577
Toplam	1.274.101.819	1.908.325.087

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

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı giderleri	289.853.634	137.283.325
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 12)	27.664.599	14.138.928
Stok değer düşüklüğü karşılık giderleri (Not 9)	20.482.007	40.191.064
Vergi, resim ve harç giderleri	2.714.382	1.714.257
Sigorta hasar tazminat giderleri	303.754	-
Diğer	618.758	1.161.574
Toplam	341.637.134	194.489.148

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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 Grup'un yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yurt içi fon satış karları (Not 5a)	36.197.524	129.627
Hisse senedi satış karları (Not 5a)	25.992.492	-
Yurt dışı fon satış karları (Not 5a)	3.535.261	-
Menkul kıymet faiz gelirleri	72.527	-
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer farkları (Not 5a)	21.645	403.829
Bağlı ortaklık satış karları	-	755.535.124
Toplam	65.819.449	756.068.580

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Fon satış zararları (Not 5a)	26.924.930	-
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer farkları (Not 5a)	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 Grup'un finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Vadeli mevduat faiz gelirleri	3.708.788	3.480.506
Vade farkı gelirleri	-	2.302.811
Adat faiz gelirleri	2.666	251.231
Diğer	213.090	3.218.580
Toplam	3.924.544	9.253.128

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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 Grup'un finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Kredi faiz ve komisyon giderleri	174.981.577	74.702.038
Finansman bonusu faiz giderleri (Not 6)	118.349.277	-
Vade farkı giderleri	93.055.410	81.111.217
Finansal kiralama faiz ve komisyon giderleri (Not 6)	36.978.649	7.168.784
Operasyonel kiralama faiz giderleri (Not 6)	35.666.296	53.040.561
Adat faiz giderleri	3.327.391	2.073.050
Banka komisyon giderleri	1.845.438	2.084.757
Vergi, resim ve harç giderleri	850.519	93.598
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	109.600	231.382
Diğer	553.333	2.222.976
Toplam	465.717.490	222.728.363

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal borçlar	3.330.246.942	3.633.699.964
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(53.900.159)	(83.881.089)
Net finansal borç	3.276.346.783	3.549.818.875
Özkaynak toplamı	3.385.063.599	4.676.398.806
Net finansal borç/ özkaynak oranı	0,97	0,76

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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

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

b.1) Kredi riski

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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) (*)	474.198.796	19.338.016	53.893.208	47.214.950
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	474.198.796	19.338.016	53.893.208	47.214.950
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
31 Aralık 2023				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	1.233.304.820	11.573.603	83.875.964	134.459.984
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	1.233.304.820	11.573.603	83.875.964	134.459.984
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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 Grup'un fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Türev olmayan finansal yükümlülükler ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2024	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	2.452.681.905	2.530.221.127	270.617.350	634.892.439	1.624.711.338	-
Finansman bonoları	502.054.600	539.164.384	427.082.192	112.082.192	-	-
Kiralama yükümlülükleri	375.510.437	788.900.367	13.342.758	33.188.656	88.880.695	653.488.258
Ticari borçlar	137.852.602	137.852.602	112.753.947	25.098.655	-	-
Diğer borçlar	581.200.287	581.200.287	6.343.016	229.758.036	345.099.235	-
Toplam yükümlülük	4.049.299.831	4.577.338.767	830.139.263	1.035.019.978	2.058.691.268	653.488.258

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2023	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	3.096.360.915	3.127.265.446	31.894.784	195.847.496	2.899.523.166	-
Kiralama yükümlülükleri	537.339.049	1.210.049.257	16.563.640	54.477.154	152.033.432	986.975.031
Ticari borçlar	174.375.835	174.375.835	146.445.480	27.930.355	-	-
Diğer borçlar	343.595.719	343.595.719	44.625.377	2.355.735	296.614.607	-
Toplam yükümlülük	4.151.671.518	4.855.286.257	239.529.281	280.610.740	3.348.171.205	986.975.031

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sabit faizli finansal varlıklar		
Vadeli mevduatlar (Not 4)	1.811.147	798.684
Sabit faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 6)	2.405.166.160	2.945.082.256
Finansman bonoları (Not 6)	394.153.864	-
Finansal kiralama borçları (Not 6)	375.510.437	537.339.049
Değişken faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 6)	47.515.745	151.278.659
Finansman bonoları (Not 6)	107.900.736	-

b.4) Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin 31 Aralık 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 ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Cari dönem	31 Aralık 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 ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide 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)

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 Bağlı 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 artırılabileceği 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

26. Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.706.264	1.484.762
Toplam	1.706.264	1.484.762

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Grup'un net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)'na ilişkin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	
Bağlı ortaklıklar	664.179.558
Verilen avanslar	89.123.464
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	153.516.758
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	(296.804.571)
Geçmiş yıl karları	(825.104.053)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(1.314.362)
Satışların maliyeti	327.503
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	2.193.994
Genel yönetim giderleri	7.735.057
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(64.852.870)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	29.791.620
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(10.333.885)
Yatırım faaliyetlerinden giderler	9.416.426
Finansman gelirleri	(381.290)
Finansman giderleri	32.054.898
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(155.528.730)