

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

**1 Ocak - 30 Eylül 2024 ara hesap dönemine  
ait özet konsolide finansal tablolar**

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### İçindekiler

	<b><u>Sayfa</u></b>
Özet konsolide finansal durum tablosu	1 – 2
Özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Özet konsolide özkaynak değişim tablosu	4
Özet konsolide nakit akış tablosu	5
Özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 – 44

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla özet konsolide finansal durum tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>1.984.096.983</b>	<b>2.418.982.036</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	69.646.879	78.932.053
Finansal yatırımlar	5	51.877.506	126.526.767
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7-18	174.483.762	201.386.854
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	514.493.917	959.152.270
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	8-18	4.702.259	4.330.403
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	12.552.178	5.275.343
Stoklar	9	383.354.044	401.525.154
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	10-18	549.738.396	489.604.503
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	10	121.135.884	43.030.979
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	135.587	50.918
Diğer dönen varlıklar	11	101.976.571	109.166.792
<b>Duran varlıklar</b>		<b>6.123.856.768</b>	<b>6.219.664.822</b>
Finansal yatırımlar	5	1.061.619	1.061.619
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	1.416.529	1.285.008
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	6.047.322.668	6.112.962.066
Maddi duran varlıklar	13	70.859.236	74.160.270
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	10-18	-	17.702.064
Ertelenen vergi varlığı	17	3.196.716	12.493.795
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>8.107.953.751</b>	<b>8.638.646.858</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla özet konsolide finansal durum tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.363.987.550</b>	<b>521.097.778</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	423.150.328	181.001.727
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlar	6	87.514.083	7.096.060
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	6	43.381.131	54.130.147
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7-18	2.758.489	1.335.090
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	206.379.218	162.752.468
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	10	-	345.752
Ertelenmiş gelirler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	10	151.107.118	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.751.044	1.099.866
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	8-18	412.563.745	2.216.745
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	2.924.106	41.992.454
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Diğer karşılıklar</i>		29.166	489.867
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	32.429.122	68.637.602
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>3.167.350.536</b>	<b>3.717.060.500</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2.262.880.796	2.725.576.046
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	6	332.603.206	451.505.588
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	8-18	345.127.539	279.114.174
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		502.058	673.706
Ertelenen vergi yükümlülüğü	17	226.236.937	260.190.986
<b>Özkaynaklar</b>		<b>3.576.615.665</b>	<b>4.400.488.580</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>3.359.182.764</b>	<b>4.114.971.594</b>
Ödenmiş sermaye	15	669.833.747	669.833.747
Özsermaye düzeltme farkları	15	2.668.312.123	2.668.312.123
Hisse senedi ihraç primleri		21.401	21.401
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(874.949)	(722.227)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>		(1.121.955.442)	(698.449.677)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(2.566.267.315)	(1.932.672.245)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	251.631.818	156.577.754
Geçmiş yıllar karları		3.116.724.796	1.788.226.474
Net dönem karı		341.756.585	1.463.844.244
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>217.432.901</b>	<b>285.516.986</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>8.107.953.751</b>	<b>8.638.646.858</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Hasılat	19	106.733.907	41.285.077	1.205.143.045	18.947.610
Satışların maliyeti (-)	19	(22.108.209)	(22.073.540)	(1.321.629.166)	(1.489.289)
<b>Brüt kar/ (zarar)</b>		<b>84.625.698</b>	<b>19.211.537</b>	<b>(116.486.121)</b>	<b>17.458.321</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(12.456.686)	-	-	-
Genel yönetim giderleri (-)	20	(117.289.588)	(44.800.805)	(127.105.837)	(35.743.115)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.256.656.107	252.817.396	953.279.206	133.597.345
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(375.140.182)	(275.221.235)	(223.667.157)	(53.962.858)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>836.395.349</b>	<b>(47.993.107)</b>	<b>486.020.091</b>	<b>61.349.693</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	57.558.301	17.832.336	21.238	21.238
Yatırım faaliyetlerinden giderler	22	(36.506.570)	(325.710)	-	-
<b>Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı</b>		<b>857.447.080</b>	<b>(30.486.481)</b>	<b>486.041.329</b>	<b>61.370.931</b>
Finansman gelirleri	23	2.669.423	1.132.291	8.507.903	2.828.262
Finansman giderleri (-)	23	(324.047.081)	(110.309.877)	(148.704.990)	(37.592.562)
Parasal kazanç/ (kayıp)		(163.194.811)	21.627.422	(163.983.812)	(26.580.100)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)</b>		<b>372.874.611</b>	<b>(118.036.645)</b>	<b>181.860.430</b>	<b>26.531</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/ geliri</b>		<b>(40.723.318)</b>	<b>(9.497.084)</b>	<b>(37.228.480)</b>	<b>(11.737.697)</b>
Dönemin vergi (gideri)/ geliri	17	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	17	(40.723.318)	(9.497.084)	(37.228.480)	(11.737.697)
<b>Net dönem karı/ (zararı)</b>		<b>332.151.293</b>	<b>(127.533.729)</b>	<b>144.631.950</b>	<b>(11.711.166)</b>
<b>Ana ortaklığa ait Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>341.756.585 (9.605.292)</b>	<b>(110.829.767) (16.703.962)</b>	<b>143.295.645 1.336.305</b>	<b>(12.544.903) 833.737</b>
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak</b>		<b>(152.722)</b>	<b>(11.524)</b>	<b>(1.031.392)</b>	<b>413.436</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(152.722)	(11.524)	(1.031.392)	413.436
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak</b>		<b>(483.212.583)</b>	<b>(99.049.852)</b>	<b>(301.658.962)</b>	<b>1.621.123.947</b>
Yabancı para çevrim farkı		(483.212.583)	(99.049.852)	(301.658.962)	1.621.123.947
<b>Diğer kapsamlı (gider)/ gelir</b>		<b>(483.365.305)</b>	<b>(99.061.376)</b>	<b>(302.690.354)</b>	<b>1.621.537.383</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir/ (gider)</b>		<b>(151.214.012)</b>	<b>(226.595.105)</b>	<b>(158.058.404)</b>	<b>1.609.826.217</b>
<b>Ana ortaklığa ait Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>(81.901.902) (69.312.110)</b>	<b>(198.819.664) (27.775.441)</b>	<b>(159.394.709) 1.336.305</b>	<b>1.608.992.480 833.737</b>
<b>Pay başına kazanç/ (kayıp)</b>		<b>,10</b>	<b>(,03)</b>	<b>,04</b>	<b>(,00)</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide öz kaynak değişim tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Özsermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Yabancı para çevrim farkı	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
<b>1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>669.833.747</b>	<b>2.668.312.123</b>	<b>21.401</b>	<b>(801.847)</b>	<b>(660.711.949)</b>	<b>131.053.105</b>	<b>9.097.623</b>	<b>1.988.908.054</b>	<b>-</b>	<b>4.805.712.257</b>	<b>(2.837.912)</b>	<b>4.802.874.345</b>
Transferler	-	-	-	-	-	25.524.649	-	(25.524.649)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Dönem net zararı</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	143.295.645	143.295.645	1.336.305	144.631.950
<i>Diğer kapsamlı gider</i>	-	-	-	(1.031.392)	(301.658.962)	-	-	-	-	(302.690.354)	-	(302.690.354)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşme etkisi	-	-	-	-	-	-	(1.941.067.894)	-	-	(1.941.067.894)	-	(1.941.067.894)
<b>30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>669.833.747</b>	<b>2.668.312.123</b>	<b>21.401</b>	<b>(1.833.239)</b>	<b>(962.370.911)</b>	<b>156.577.754</b>	<b>(1.931.970.271)</b>	<b>1.963.383.405</b>	<b>143.295.645</b>	<b>2.705.249.654</b>	<b>(1.501.607)</b>	<b>2.703.748.047</b>
	Ödenmiş sermaye	Özsermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Yabancı para çevrim farkı	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
<b>1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>669.833.747</b>	<b>2.668.312.123</b>	<b>21.401</b>	<b>(722.227)</b>	<b>(698.449.677)</b>	<b>156.577.754</b>	<b>(1.932.672.245)</b>	<b>1.788.226.474</b>	<b>1.463.844.244</b>	<b>4.114.971.594</b>	<b>285.516.986</b>	<b>4.400.488.580</b>
Transferler	-	-	-	-	-	95.054.064	-	1.368.790.180	(1.463.844.244)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Dönem net zararı</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	341.756.585	341.756.585	(9.605.292)	332.151.293
<i>Diğer kapsamlı gider</i>	-	-	-	(152.722)	(423.505.765)	-	-	-	-	(423.658.487)	(59.706.818)	(483.365.305)
Payların geri alınması	-	-	-	-	-	-	-	(39.063.563)	-	(39.063.563)	-	(39.063.563)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	(1.228.295)	-	(1.228.295)	1.228.025	(270)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşme etkisi	-	-	-	-	-	-	(633.595.070)	-	-	(633.595.070)	-	(633.595.070)
<b>30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>669.833.747</b>	<b>2.668.312.123</b>	<b>21.401</b>	<b>(874.949)</b>	<b>(1.121.955.442)</b>	<b>251.631.818</b>	<b>(2.566.267.315)</b>	<b>3.116.724.796</b>	<b>341.756.585</b>	<b>3.359.182.764</b>	<b>217.432.901</b>	<b>3.576.615.665</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide nakit akış tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Ocak-30 Eylül 2023
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>650.233.156</b>	<b>(427.877.310)</b>
Dönem karı		332.151.293	144.631.950
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(227.634.049)</b>	<b>(404.007.135)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	13.509.041	9.821.843
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	(3.191.663)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		99.565	(674.168)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	23	(2.596.572)	(2.738.723)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	298.322.071	128.928.169
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		(221.299.261)	(470.179.048)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	12	(658.530.826)	(221.377.950)
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	5	10.824.148	-
Vergi geliri / gideri ile ilgili düzeltmeler	17	40.723.318	37.228.480
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		296.416.419	230.362.279
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		26.705.679	(112.165.116)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	22	325.710	-
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	22	(32.133.341)	(21.238)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>546.056.791</b>	<b>(159.579.473)</b>
Ticari alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		343.060.225	(25.641.840)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(260.143.113)	265.733.924
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		18.171.110	27.242.412
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışlar/(artışlar) ilgili düzeltmeler		(78.104.905)	273.440.932
Ertelenmiş gelirlerdeki artışlar/(azalışlar) ilgili düzeltmeler		151.107.118	-
Ticari borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		45.050.149	(22.047.969)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		651.178	(655.619)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		356.174.410	(669.843.162)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		7.105.552	(36.594.153)
Faaliyetler ile ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(37.014.933)	28.786.002
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>(340.879)</b>	<b>(8.922.652)</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(340.879)	(1.698.764)
Vergi iadeleri (ödemeleri)		-	(7.223.888)
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(650.970.648)</b>	<b>(158.502.512)</b>
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(30.201.655)	(17.855.586)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	16.311.882	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(275.145.688)	(620.032.934)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri	12	-	1.292.097.869
Yatırım faaliyetlerine kaynaklanan diğer nakit çıkışları		(42.431.829)	(106.307.364)
		(1.807.048.795)	
Fon ve hisse senedi alımından kaynaklanan nakit çıkışları	5	-	(61.973.501)
Fon ve hisse senedi satışından kaynaklanan nakit girişleri	5	1.883.658.923	7.881.458
Bağlı ortaklık ediniminden kaynaklanan nakit çıkışları		(396.113.486)	(652.312.454)
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(7.312.635)</b>	<b>509.721.687</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	998.175.453	882.276.067
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(718.430.062)	(281.915.287)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(6.358.826)	(3.983.274)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		(39.063.563)	-
Kontrol gücü olmayan pay sahipleriyle yapılan işlemler		(270)	-
Ödenen faiz ve komisyon		(244.231.939)	(89.394.542)
Alınan faiz		2.596.572	2.738.723
<b>D. Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim (A+B+C)</b>		<b>(8.050.127)</b>	<b>(76.658.135)</b>
<b>E. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi</b>		<b>(2.458.325)</b>	<b>(18.823.558)</b>
<b>F. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki gerçekleşmemiş kur farkı etkisi</b>		<b>1.223.278</b>	<b>83.220.572</b>
<b>G. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>78.932.053</b>	<b>125.494.371</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (D+E+F+G)</b>	4	<b>69.646.879</b>	<b>113.233.250</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

#### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 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. 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. 30 Eylül 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 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 26 kişidir (31 Aralık 2023: 27).

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

	30 Eylül 2024			31 Aralık 2023		
	Pay adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar	Pay adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar
Hasan Peker	209.364.966	31,26	209.364.966	262.364.967	39,17	262.364.967
Halka açık kısım	460.468.781	68,74	460.468.781	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 (%)	
			30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
GG Gayrimenkul	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
OYO Investment GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Grevenbroich -Almanya	-	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**

### **30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

##### *GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş. ("GG Gayrimenkul")*

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 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olan arsa, İstanbul'da Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. 6 bodrum katın yanında zemin + 15 kattan oluşacak projede ofis büyüklüklerinin 120 m<sup>2</sup> ile 560 m<sup>2</sup> 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.

##### *OXO Investment 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 Grevenbroich/ Almanya merkezli OXO Investment GMBH şirketini kurmuştur. 22 Mart 2023 tarihi itibarıyla imzalanan noter sözleşmesi ile Nordstern projesi kapsamında OXO Investment GMBH ile Nordstern Düsseldorf GMBH'ın birleşme süreci başlamış ve 5 Nisan 2023 tarihinde birleşme işlemi mahkemece tescil edilmiştir. Tescil sonucunda OXO Investment GMBH münfesih olmuştur.

##### *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

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

### 2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

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

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

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

Grup, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet konsolide finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir. Grup, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda belirtilen politikalarını ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

#### *Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi*

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

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu nedenle Şirket, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını da 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	30 Eylül 2023
<b>Yıllık endeks</b>	2.526,16	1.859,37	1.691,07
<b>Ortalama endeks</b>	2.264,40	1.488,92	1.383,57
<b>Düzeltilme katsayısı</b>	1,00000	1,35861	1,49382
<b>Dönemlik enflasyon</b>	35,86%	64,78%	49,87%
<b>Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları</b>	342,67%	268,33%	254,37%

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

#### *Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)*

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- Cari dönem bireysel finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü" ve "TMS 2 Stoklar" hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, bireysel gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.
- Yabancı ortaklıkların varlık ve yükümlülükleri bilanço tarihindeki alış ve satış döviz kuru, gelir ve giderler ise aylık olarak ortalama döviz kuru kullanılarak Türk lirasına çevrilmiştir ve sonrasında 30 Eylül 2024 satın alma gücüne getirilmiştir.

#### *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 GG Gayrimenkul'ün 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 özet konsolide finansal tablolarındaki varlık ve yükümlülükleri raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli alış ve satış kurlarını kullanarak değerlemeye tabi tutmuş ve aynı kurlar üzerinden sunum para birimine çevrimini gerçekleştirmiştir. Konsolide kar veya zarar tabloları, dokuz aylık ortalama döviz kuru kullanılarak Türk lirasına çevrilmiştir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	30 Eylül 2023
<b>Döviz Alış Kuru</b>	38,1714	32,5739	29,0305
<b>Döviz Satış Kuru</b>	38.2402	32,6326	29,0828
<b>Ortalama Kur</b>	35,0471	25,7198	23,9427

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

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

#### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

#### Özet konsolide finansal tabloların onaylanması

Özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 7 Kasım 2024 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet bulunmamakla birlikte; Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar, yayımlandıktan sonra finansal tabloları düzeltme yetkisine sahiptir.

### 2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

TMS 1	Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
TFRS 16 Değişiklikleri	Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri
TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri	Açıklamalar: Tedarikçi finansmanı anlaşmaları
TSRS 1	Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler
TSRS 2	İklimle ilgili açıklamalar

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları ("TSRS") Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

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

#### ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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	Konvertibl olmama
TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri	Finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümü
UFRS 18	Yeni finansal tablolarda sunum ve açıklamalar standardı
UFRS 19	Yeni kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan bağlı ortaklıklar: Açıklamalar standardı

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

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

### **30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

##### **2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolarının düzeltilmesi**

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

##### **2.4 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar**

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

##### **2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

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

#### **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

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 4. Nakit ve nakit benzerleri

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kasa:		
- Türk lirası	7.578	4.822
Bankalar:		
Vadeli mevduatlar		
- Türk lirası	13.242.158	671.571
- Amerikan doları	68.180	79.990
- Avro	570.270	-
Vadesiz mevduatlar		
- Türk lirası	2.294.787	1.340.246
- Amerikan doları	53.494	139.159
- Avro	53.139.712	76.146.974
- İngiliz sterlini	270.700	549.291
<b>Toplam</b>	<b>69.646.879</b>	<b>78.932.053</b>

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un vadeli mevduatlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Vade	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2024
Türk lirası	Ekim '24	42,50	13.242.158
Amerikan doları	Ekim '24	3,75	68.180
Avro	Ekim '24	2,35	570.270
<b>Toplam</b>			<b>13.880.608</b>

	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023
Türk lirası	Ocak '24	42,50 - 47,50	671.571
Amerikan doları	Ocak '24	4,10	79.990
<b>Toplam</b>			<b>751.561</b>

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un banka hesapları üzerinde herhangi bir bloke bulunmamaktadır.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 5. Finansal yatırımlar

##### a) Kısa vadeli finansal yatırımlar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Yurtdışı fonlar	38.171.400	44.255.159
Yatırım fonları	13.699.999	-
Hisse senetleri	-	82.264.527
Diğer	6.107	7.081
<b>Toplam</b>	<b>51.877.506</b>	<b>126.526.767</b>

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemde Grup'un yurtdışı fonlarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
<b>1 Ocak</b>	<b>44.255.159</b>	-
Alımlar		43.715.230
Yabancı para çevrim farkı	(6.083.759)	(348.828)
<b>30 Eylül</b>	<b>38.171.400</b>	<b>43.366.402</b>

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemde Grup'un yatırım fonlarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
<b>1 Ocak</b>	-	-
Alımlar	1.669.321.602	18.258.271
Satışlar (-)	(1.665.075.412)	(7.881.458)
Fon satış karı/ (zararı), net (Not 22a-b)	7.674.421	21.238
Parasal kazanç	1.779.388	(1.886.901)
<b>30 Eylül</b>	<b>13.699.999</b>	<b>8.511.150</b>

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

Hisse senedi kodu	Adet	Hisse fiyatı	Gerçeğe uygun değer	Cari dönem satın alma gücüne getirilmiş değer
EKGYO	3.470.000	6,88	23.873.600	32.434.863
KRDMD	950.000	23,76	22.572.000	30.666.499
THYAO	30.000	228,6	6.858.000	9.317.333
AVPGY	150.000	38,78	5.817.000	7.903.022
ADGYO	50.000	28,6	1.430.000	1.942.810

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 5. Finansal yatırımlar (devamı)

##### a) Kısa vadeli finansal yatırımlar (devamı)

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Grup'un hisse senedi hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024
<b>1 Ocak</b>	<b>82.264.527</b>
Alımlar	137.727.193
Satışlar (-)	(218.583.511)
Gerçeğe uygun değer değişimi (Not 22a-b)	(10.824.148)
Hisse senedi satış karı (Not 22a)	24.458.920
Parasal kayıp (-)	(15.042.981)
<b>30 Eylül</b>	<b>-</b>

##### b) Uzun vadeli finansal yatırımlar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Peker Real Estate GMBH	1.061.619	1.061.619
<b>Toplam</b>	<b>1.061.619</b>	<b>1.061.619</b>

#### 6. Finansal borçlanmalar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	158.938.284	181.001.727
Finansman bonoları (*)	264.212.044	-
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	87.514.083	7.096.060
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları (**)	43.381.131	54.130.147
<b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>	<b>554.045.542</b>	<b>242.227.934</b>
Uzun vadeli banka kredileri	2.262.880.796	2.725.576.046
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar (**)	332.603.206	451.505.588
<b>Uzun vadeli borçlanmalar</b>	<b>2.595.484.002</b>	<b>3.177.081.634</b>
<b>Toplam</b>	<b>3.149.529.544</b>	<b>3.419.309.568</b>

(\*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla finansman bonoları 18 Eylül 2024 tarihinde ihraç edilen TRFPEGY12511 ISIN kodlu, yıllık %59,00 basit, %70,71 bileşik faizli, 28 Ocak 2025 vadeli finansman bonosundan oluşmaktadır.

(\*\*) 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 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 kiralama" ve Peker Maslak Tower projesi kapsamında arazi kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.



## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 6. Finansal borçlanmalar (devamı)

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un banka kredilerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	Türk lirası karşılığı	Faiz türü	Faiz oranı (%)
Avro	627.270.961	Sabit	2,09
Avro	590.090.078	Sabit	2,09
Avro	573.603.000	Sabit	12,00
Avro	229.441.200	Sabit	4,99
Avro	191.201.000	Sabit	4,85
Türk lirası	31.558.973	Sabit	50,00
Avro	26.766.594	Sabit	4,50
Türk lirası	25.890.964	Sabit	50,00
Türk lirası	23.983.479	Değişken	61,00
Avro	21.840.564	Sabit	4,50
Türk lirası	20.328.929	Sabit	44,40
Türk lirası	19.834.410	Sabit	53,88
Türk lirası	19.287.439	Değişken	61,50
Türk lirası	15.720.585	Sabit	50,00
Türk lirası	9.817.323	Sabit	48,48
Türk lirası	8.312.921	Sabit	51,60
Türk lirası	7.051.428	Sabit	49,08
Türk lirası	5.390.721	Sabit	42,00
Türk lirası	5.155.596	Sabit	47,40
Türk lirası	4.886.051	Sabit	47,52
Türk lirası	4.390.063	Sabit	49,08
Türk lirası	4.364.348	Sabit	49,08
Türk lirası	4.240.650	Değişken	61,50
Türk lirası	4.185.761	Sabit	49,50
Türk lirası	3.637.771	Sabit	48,48
Türk lirası	3.629.495	Sabit	59,28
Türk lirası	2.863.126	Sabit	45,60
Türk lirası	2.645.452	Sabit	58,92
Türk lirası	2.127.775	Sabit	51,96
Türk lirası	2.067.632	Sabit	45,28
Türk lirası	1.816.231	Sabit	48,48
Türk lirası	1.755.795	Sabit	49,56
Türk lirası	1.450.038	Sabit	64,32
Türk lirası	1.316.210	Sabit	49,08
Türk lirası	1.154.005	Sabit	48,60
Türk lirası	1.100.330	Sabit	48,00
Türk lirası	1.084.062	Sabit	48,60
Türk lirası	957.987	Sabit	48,48
Türk lirası	812.687	Sabit	45,49
Türk lirası	812.687	Sabit	45,49
Türk lirası	812.687	Sabit	45,49
Türk lirası	812.687	Sabit	45,49
Türk lirası	807.079	Sabit	52,92
Türk lirası	783.693	Sabit	49,20
Türk lirası	546.383	Sabit	43,20
Türk lirası	499.624	Sabit	43,20
Türk lirası	402.369	Sabit	50,00
Türk lirası	355.925	Sabit	45,60
Türk lirası	268.127	Sabit	51,24
Türk lirası	200.268	Sabit	51,24

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 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	748.746.423	Sabit	2,09
Avro	684.138.428	Sabit	2,09
Avro	665.023.645	Sabit	12,00
Avro	266.009.458	Sabit	4,99
Avro	221.674.548	Sabit	4,85
Avro	111.502.298	Değişken	2,90
Türk lirası	32.355.748	Sabit	47,40
Avro	30.900.095	Sabit	4,50
Türk lirası	25.742.509	Sabit	53,00
Avro	25.321.505	Sabit	4,50
Türk lirası	25.297.231	Değişken	47,00
Türk lirası	13.127.366	Sabit	45,60
Türk lirası	10.933.642	Sabit	52,92
Türk lirası	6.840.363	Sabit	48,48
Türk lirası	5.602.967	Sabit	53,00
Türk lirası	5.553.602	Değişken	47,00
Türk lirası	4.730.813	Sabit	52,92
Türk lirası	4.569.278	Sabit	20,68
Avro	4.208.238	Sabit	4,50
Türk lirası	3.583.281	Sabit	42,60
Türk lirası	3.469.287	Sabit	43,20
Türk lirası	3.415.437	Sabit	48,48
Türk lirası	3.166.372	Sabit	43,20
Türk lirası	2.241.544	Sabit	51,24
Türk lirası	1.651.042	Sabit	51,24
Türk lirası	1.630.330	Sabit	45,60
Türk lirası	1.415.240	Sabit	50,52
Türk lirası	823.143	Sabit	16,80

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

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 6. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

	2024	2023
<b>1 Ocak</b>	<b>2.913.673.833</b>	2.261.295.299
Kredi kullanımı	315.655.050	882.276.067
Anapara ödemeleri (-)	(309.611.215)	(281.915.287)
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	22.765.733	271.305
Yabancı para çevrim farkı	(376.422.654)	(64.125.801)
Parasal kazanç	(56.727.584)	(44.051.831)
<b>30 Eylül</b>	<b>2.509.333.163</b>	2.753.749.752

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Grup'un finansman bonolarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024
<b>1 Ocak</b>	-
Bono ihracı	682.520.403
Ödemeler (-)	(392.903.229)
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	4.604.794
Parasal kazanç	(30.009.924)
<b>30 Eylül</b>	<b>264.212.044</b>

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemde Grup'un kiralama işlemlerinden borçlarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
<b>1 Ocak</b>	<b>505.635.735</b>	<b>669.446.148</b>
Ödemeler (-)	(22.274.444)	(3.983.274)
Tahakkuk eden faiz	45.066.237	39.105.063
Ödenen faiz (-)	(18.420.545)	-
Parasal kazanç (-)	(134.022.646)	(229.167.596)
<b>30 Eylül</b>	<b>375.984.337</b>	<b>475.400.341</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 7. Ticari alacaklar ve borçlar

##### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	514.493.917	959.152.270
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18)	174.483.762	201.386.854
<b>Toplam</b>	<b>688.977.679</b>	<b>1.160.539.124</b>

(\*) 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar ağırlıklı olarak Şirket'in bağlı ortaklıklarından Nordstern Dusseldorf GMBH'in 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

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	206.379.218	162.752.468
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 18)	2.758.489	1.335.090
<b>Toplam</b>	<b>209.137.707</b>	<b>164.087.558</b>

(\*) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar ağırlıklı olarak Şirket'in bağlı ortaklıklarından Peker GMBH ve Nordstern Dusseldorf GMBH'in sırasıyla DeSa Construction GMBH ve RKW Architectur'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.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 8. Diğer alacaklar ve borçlar

##### a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	12.152.472	442.552
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	262.900	21.515
Vergi dairesinden alacaklar	136.806	4.811.276
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 18)	4.702.259	4.330.403
<b>Toplam</b>	<b>17.254.437</b>	<b>9.605.746</b>

##### b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	1.416.529	1.285.008
<b>Toplam</b>	<b>1.416.529</b>	<b>1.285.008</b>

##### c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	2.778.546	1.217.048
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	145.560	40.775.406
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	412.563.745	2.216.745
<b>Toplam</b>	<b>415.487.851</b>	<b>44.209.199</b>

(\*) 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar sırasıyla A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'ye menkul kıymet alımı kapsamındaki borçlardan oluşmaktadır.

##### d) Uzun vadeli diğer borçlar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	345.127.539	279.114.174
<b>Toplam</b>	<b>345.127.539</b>	<b>279.114.174</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 9. Stoklar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (*)	278.498.319	296.669.429
Ataköy projesi arsa payları (**)	92.036.674	92.036.674
Sultan Makamı Konutları (***)	53.796.288	53.796.288
<b>Stoklar, brüt</b>	<b>424.331.281</b>	<b>442.502.391</b>
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (-) (*)	(26.521.674)	(26.521.674)
Ataköy projesi arsa payları (-) (**)	(14.455.563)	(14.455.563)
<b>Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)</b>	<b>(40.977.237)</b>	<b>(40.977.237)</b>
<b>Stoklar, net</b>	<b>383.354.044</b>	<b>401.525.154</b>

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

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

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

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

	2024	2023
<b>1 Ocak</b>	<b>401.525.154</b>	<b>459.295.940</b>
Satışlar (*) (Not 19)	(18.171.110)	(27.242.412)
Yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer (Not 12) (**)	-	(31.790.275)
<b>30 Eylül</b>	<b>383.354.044</b>	<b>400.263.253</b>

(\*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stoklarında yer alan işyerinin satışından oluşmaktadır. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konut satışlarından oluşmaktadır.

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

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 10. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

##### a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar (*)	118.640.291	34.209.402
Gelecek aylara ait giderler	2.495.593	8.821.577
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18)	549.738.396	489.604.503
<b>Toplam</b>	<b>670.874.280</b>	<b>532.635.482</b>

(\*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflara verilen avanslar ağırlıklı olarak Tenet İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye verilen avanslardan oluşmaktadır.

##### b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18)	-	17.702.064
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>17.702.064</b>

##### c) Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	-	345.752
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>345.752</b>

##### d) Ertelenmiş gelirler

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un ertelenmiş gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan alınan avanslar	151.107.118	-
<b>Toplam</b>	<b>151.107.118</b>	<b>-</b>

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan alınan avanslar ağırlıklı olarak yapılacak bağımsız bölüm satışları kapsamında alınan avanslardan oluşmaktadır.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

#### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 11. Diğer varlık ve yükümlülükler

#### a) Diğer dönen varlıklar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Devreden katma değer vergisi	98.437.612	105.131.753
Personel ve iş avansları	41.158	67.907
Diğer	3.497.801	3.967.132
<b>Toplam</b>	<b>101.976.571</b>	<b>109.166.792</b>

#### b) Kısa vadeli diğer yükümlülükler

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	32.429.122	68.637.602
<b>Toplam</b>	<b>32.429.122</b>	<b>68.637.602</b>



## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Hotel - Peker GMBH <sup>(1)</sup>	3.282.740.400	3.805.943.711
Peker Tower Maslak <sup>(9)</sup>	981.830.000	332.456.860
Düsseldorf 2 - Nordstern <sup>(2)</sup>	421.793.970	489.019.511
Düsseldorf - Nordstern <sup>(2)</sup>	408.433.980	473.530.206
Solingen - Peker GYO Global <sup>(3)</sup>	332.091.180	288.764.915
Arsa kullanım hakkı	159.046.295	216.081.792
Grevenbroich - Bluestone <sup>(4)</sup>	107.070.777	124.135.722
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO <sup>(5)</sup>	84.233.693	84.233.693
Nef 22 - Peker GYO <sup>(6)</sup>	68.949.353	68.949.353
House - Peker GMBH <sup>(1)</sup>	56.302.815	65.276.360
Parcela Benalmadena - Spain <sup>(8)</sup>	53.348.515	61.851.204
Parcela Mijas - Spain <sup>(8)</sup>	44.166.479	51.205.734
Grevenbroich - Peker GYO Global <sup>(3)</sup>	26.338.266	30.536.060
Kaiserwall - Peker GYO <sup>(7)</sup>	20.976.945	20.976.945
<b>Toplam</b>	<b>6.047.322.668</b>	<b>6.112.962.066</b>

- (1) Peker GMBH, bünyesinde Northgate Düsseldorf projesini barındırmaktadır. Söz konusu proje; Düsseldorf, Almanya'da yer alan 26.200 m<sup>2</sup> brüt kapalı inşaat alanına sahip projedir. 11.600 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilen projede toplam 24.000 m<sup>2</sup> net kullanım alanı (8.400 m<sup>2</sup> otel, 5.800 m<sup>2</sup> boarding house, 1.800 m<sup>2</sup> ofis, 8.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> arsa ile Ficus Buena Vista Sol, 2, Buenavista, 29650, Mijas, Malaga adresinde yer alan 670 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ile 560 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Grup, inşaat halinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir biçimde ölçülünceye kadar maliyet değerleri ile muhasebeleştirilmiştir. 30 Eylül 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

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

#### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

	2024	2023
<b>1 Ocak</b>	<b>5.896.880.274</b>	5.641.588.133
İlaveler	275.145.688	620.032.934
Stoklardan transfer olan (*) (Not 9)	-	31.790.275
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı (Not 19)	-	(1.292.097.869)
Yabancı para çevrim farkı	(942.280.415)	(299.149.838)
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan değişim (Not 21a-b)	658.530.826	221.377.950
<b>30 Eylül</b>	<b>5.888.276.373</b>	4.923.541.585

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. 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un arsa kullanım haklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
<b>1 Ocak</b>	<b>216.081.792</b>	356.065.556
Düzenlemeler	(57.035.497)	(118.478.432)
<b>30 Eylül</b>	<b>159.046.295</b>	237.587.124

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkulün adı	30 Eylül 2024			
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Hotel - Peker GMBH	14 Aralık 2023	86.000.000	Avro	3.282.740.400
Peker Tower Maslak	14 Haziran 2024	981.830.000	Türk lirası	981.830.000
Düsseldorf 2 - Nordstern	12 Aralık 2023	11.050.000	Avro	421.793.970
Düsseldorf - Nordstern	12 Aralık 2023	10.700.000	Avro	408.433.980
Solingen - Peker GYO Global	22 Ağustos 2024	8.700.000	Avro	332.091.180
Arsa kullanım hakkı	-	159.046.295	Türk lirası	159.046.295
Grevenbroich - Bluestone	14 Aralık 2023	2.805.000	Avro	107.070.777
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	8 Ocak 2024	84.233.693	Türk lirası	84.233.693
Nef 22 - Peker GYO	8 Ocak 2024	68.949.353	Türk lirası	68.949.353
House - Peker GMBH	14 Aralık 2023	1.475.000	Avro	56.302.815
Parcela Benalmadena - Spain	15 Ocak 2024	1.397.604	Avro	53.348.515
Parcela Mijas - Spain	16 Ocak 2024	1.157.057	Avro	44.166.479
Grevenbroich - Peker GYO Global	14 Aralık 2023	690.000	Avro	26.338.266
Kaiserwall - Peker GYO	31 Aralık 2023	474.000	Avro	20.976.945

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkulün adı	31 Aralık 2023			
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Hotel - Peker GMBH	14 Aralık 2023	86.000.000	Avro	3.805.943.711
Düsseldorf 2 - Nordstern	12 Aralık 2023	11.050.000	Avro	489.019.511
Düsseldorf - Nordstern	12 Aralık 2023	10.700.000	Avro	473.530.206
Peker Tower Maslak	-	332.456.860	Türk lirası	332.456.860
Solingen - Peker GYO Global	14 Aralık 2023	6.525.000	Avro	288.764.915
Arsa kullanım hakkı	-	216.081.792	Türk lirası	216.081.792
Grevenbroich - Bluestone	14 Aralık 2023	2.805.000	Avro	124.135.722
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	8 Ocak 2024	84.233.693	Türk lirası	84.233.693
Nef 22 - Peker GYO	8 Ocak 2024	68.949.353	Türk lirası	68.949.353
House - Peker GMBH	14 Aralık 2023	1.475.000	Avro	65.276.360
Parcela Benalmedana - Spain	15 Ocak 2024	1.397.604	Avro	61.851.204
Parcela Mijas - Spain	16 Ocak 2024	1.157.057	Avro	51.205.734
Grevenbroich - Peker GYO Global	14 Aralık 2023	690.000	Avro	30.536.060
Kaiserwall - Peker GYO	31 Aralık 2023	474.000	Avro	20.976.945

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkulün adı	Kullanılan değerlendirme yöntemi	Esas alınan değerlendirme yöntemi
Hotel - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Gelir indirgeme
Peker Tower Maslak	Gelir indirgeme	Gelir indirgeme
Düsseldorf 2 - Nordstern	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Düsseldorf - Nordstern	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Solingen - Peker GYO Global	Maliyet analizi, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Grevenbroich - Bluestone	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Nef 22 - Peker GYO	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
House - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Parcela Benalmedana - Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Parcela Mijas - Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Grevenbroich - Peker GYO Global	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Kaiserwall - Peker GYO	Maliyet analizi, gelir indirgeme	Gelir indirgeme

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkulün adı	Kullanılan değerlendirme yöntemi	Esas alınan değerlendirme yöntemi
Hotel - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Gelir indirgeme
Düsseldorf 2 - Nordstern	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Düsseldorf - Nordstern	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Solingen - Peker GYO Global	Maliyet analizi, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Grevenbroich - Bluestone	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Nef 22 - Peker GYO	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
House - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Parcela Benalmedana - Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Parcela Mijas - Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Grevenbroich - Peker GYO Global	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Kaiserwall - Peker GYO	Maliyet analizi, gelir indirgeme	Gelir indirgeme

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

	30 Eylül 2024	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Hotel - Peker GMBH	3.282.740.400	-	3.282.740.400	-
Peker Tower Maslak	981.830.000	-	981.830.000	-
Düsseldorf 2 - Nordstern	421.793.970	-	421.793.970	-
Düsseldorf - Nordstern	408.433.980	-	408.433.980	-
Solingen - Peker GYO Global	332.091.180	-	332.091.180	-
Grevenbroich - Bluestone	107.070.777	-	107.070.777	-
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	84.233.693	-	84.233.693	-
Nef 22 - Peker GYO	68.949.353	-	68.949.353	-
House - Peker GMBH	56.302.815	-	56.302.815	-
Parcela Benalmadena - Spain	53.348.515	-	53.348.515	-
Parcela Mijas - Spain	44.166.479	-	44.166.479	-
Grevenbroich - Peker GYO Global	26.338.266	-	26.338.266	-
Kaiserwall - Peker GYO	20.976.945	-	-	20.976.945
<b>Toplam</b>	<b>5.888.276.373</b>	<b>-</b>	<b>5.867.299.428</b>	<b>20.976.945</b>

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
Hotel - Peker GMBH	3.805.943.711	-	3.805.943.711	-
Düsseldorf 2 - Nordstern	489.019.511	-	489.019.511	-
Düsseldorf - Nordstern	473.530.206	-	473.530.206	-
Solingen - Peker GYO Global	288.764.915	-	288.764.915	-
Grevenbroich - Bluestone	124.135.722	-	124.135.722	-
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	84.233.693	-	84.233.693	-
Nef 22 - Peker GYO	68.949.353	-	68.949.353	-
House - Peker GMBH	65.276.360	-	65.276.360	-
Parcela Benalmadena - Spain	61.851.204	-	61.851.204	-
Parcela Mijas - Spain	51.205.734	-	51.205.734	-
Grevenbroich - Peker GYO Global	30.536.060	-	30.536.060	-
Kaiserwall - Peker GYO	20.976.945	-	-	20.976.945
<b>Toplam</b>	<b>5.564.423.414</b>	<b>-</b>	<b>5.543.446.469</b>	<b>20.976.945</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

#### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 13. Maddi duran varlıklar

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

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Yabancı para çevrim farkı	30 Eylül 2024
<b>Maliyet değeri:</b>					
Taşıtlar	89.837.776	29.449.094	(30.659.430)	(1.649.611)	86.977.829
Demirbaşlar	18.998.505	620.972	-	(2.361.478)	17.257.999
Özel maliyetler	-	80.105	-	-	80.105
Verilen avanslar	-	51.484	-	-	51.484
<b>Toplam</b>	<b>108.836.281</b>	<b>30.201.655</b>	<b>(30.659.430)</b>	<b>(4.011.089)</b>	<b>104.367.417</b>
<b>Birikmiş amortisman (-):</b>					
Taşıtlar	30.443.864	12.147.805	(14.021.838)	(263.084)	28.306.747
Demirbaşlar	4.232.147	1.353.226	-	(391.949)	5.193.424
Özel maliyetler	-	8.010	-	-	8.010
<b>Toplam</b>	<b>34.676.011</b>	<b>13.509.041</b>	<b>(14.021.838)</b>	<b>(655.033)</b>	<b>33.508.181</b>
<b>Defter değeri</b>	<b>74.160.270</b>				<b>70.859.236</b>
	1 Ocak 2023	İlaveler		Yabancı para çevrim farkı	30 Eylül 2023
<b>Maliyet:</b>					
Taşıtlar	74.214.397	15.712.188		(342.432)	89.584.153
Demirbaşlar	15.583.873	2.143.398		(1.031)	17.726.240
<b>Toplam</b>	<b>89.798.270</b>	<b>17.855.586</b>		<b>(343.463)</b>	<b>107.310.393</b>
<b>Birikmiş amortisman (-):</b>					
Taşıtlar	19.261.982	8.508.550		(202.113)	27.568.419
Demirbaşlar	1.908.717	1.313.293		(143.834)	3.078.176
<b>Toplam</b>	<b>21.170.699</b>	<b>9.821.843</b>		<b>(345.947)</b>	<b>30.646.595</b>
<b>Defter değeri</b>	<b>68.627.571</b>				<b>76.663.798</b>

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla taşıtlar üzerinde sırasıyla 4.849.398 Türk lirası ve 6.588.431 Türk lirası tutarlarında rehin bulunmaktadır (Not 14).

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

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

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

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 14. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

##### a) Karşılıklar

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

##### b) Koşullu varlıklar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Teminat senetleri (*)		
- Türk lirası	2.060.200	2.799.004
- Amerikan doları	65.984.248	77.343.518
<b>Toplam</b>	<b>68.044.448</b>	<b>80.142.522</b>

(\*) 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024 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

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı (*)	327.304.398	237.596.996
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplamı (**)	2.739.145.526	3.175.709.581
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	-	-
<b>Toplam</b>	<b>3.066.449.924</b>	<b>3.413.306.577</b>

(\*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin 210.305.000 Türk lirası tutarındaki kısmı bağımsız bölümler üzerindeki, 57.150.000 Türk lirası tutarındaki kısmı "sat-geri kirala" kapsamındaki ipoteklerden, 4.849.398 Türk lirası tutarındaki kısmı taşınmazlar üzerindeki rehinlerden ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş., Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. ve Vakıf Katılım Bankası A.Ş.'ye verilen sırasıyla 20.000.000 Türk lirası, 20.000.000 Türk lirası ve 15.000.000 Türk lirası tutarlarındaki kefaletlerden oluşurken; 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin 104.830.189 Türk lirası tutarındaki kısmı bağımsız bölümler üzerindeki, 31.927.287 Türk lirası tutarındaki kısmı "sat-geri kirala" kapsamındaki ipoteklerden, 6.558.431 Türk lirası tutarındaki kısmı taşınmazlar üzerindeki, 56.889.370 Türk lirası tutarındaki kısmı "sat-geri kirala" kapsamındaki rehinlerden ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye verilen sırasıyla 27.172.159 Türk lirası ve 10.189.560 Türk lirası tutarlarındaki kefaletlerden oluşmaktadır.

(\*\*) 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin 11.000.000 avro tutarındaki kısmı Nordstern'de, 10.000.000 avro tutarındaki kısmı Solingen'de yer alan arsalar üzerindeki; 50.000.000 avro tutarındaki kısmı Northgate'te yer alan otel üzerindeki, 630.000 avro tutarındaki kısmı ise Grevenbroich'te yer alan taşınmazlar üzerindeki ipoteklerden oluşmaktadır.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 15. Özkaynaklar

### a) Sermaye

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

Hissedarlar	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Yüzde	Tutar	Yüzde	Tutar
Hasan Peker	31,26	209.364.966	39,17	262.364.967
Halka açık kısım	68,74	460.468.781	60,83	407.468.780
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>669.833.747</b>	<b>100</b>	<b>669.833.747</b>
Özsermaye enflasyon düzeltme farkları		2.668.312.123		2.668.312.123
<b>Toplam</b>		<b>3.338.145.870</b>		<b>3.338.145.870</b>

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

Hissedarlar	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023		Grubu	Türü
	Pay adedi	Pay tutarı	Pay adedi	Pay tutarı		
Hasan Peker	42.166.667	42.166.667	42.166.667	42.166.667	A	Nama
Hasan Peker	167.198.299	167.198.299	220.198.300	220.198.300	B	Hamiline
Halka açık kısım	460.468.781	460.468.781	407.468.780	407.468.780	B	Hamiline
<b>Toplam</b>	<b>669.833.747</b>	<b>669.833.747</b>	<b>669.833.747</b>	<b>669.833.747</b>		

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

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

### b) Geri alınmış paylar

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

Şirket, bilanço tarihi itibarıyla 12 Mart 2024 tarihli yönetim kurulu kararı uyarınca 12 Mart 2024 ile 11 Mart 2025 tarihleri arasında 25.000.000 adet ve 25.000.000 Türk lirası nominal değerindeki payların geri alınması hususunda başlattığı program çerçevesinde taahhüt ettiği 25.000.000 adet payın geri alımını gerçekleştirmiş olup; 10 Temmuz 2024 tarihinde geri alınan tüm paylarını ortalama 9,8260 Türk lirası fiyat ile satmıştır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in geri alınmış payları bulunmamaktadır.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 15. Özkaynaklar (devamı)

##### c) Yasal yedekler

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

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

Finansal tablolarda 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yasal yedeklerin toplam tutarı sırasıyla 251.631.818 Türk lirası ve 156.577.754 Türk lirasıdır.

#### 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.

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	341.756.585	143.295.645
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	3.338.145.870	3.338.145.870
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>0,10</b>	<b>0,04</b>



## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

#### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 17. Vergi

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

Yukarıda bahsedilen kanunlara ek olarak, 2 Ağustos 2024 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 32. maddesine göre; Şirket'in kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilmesi, sahip olduğu taşınmazlardan, 1 Ocak 2025 tarihinden sonra elde edeceği kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. İlgili süre içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda ise ilgili muafiyet ortadan kalkmış olacaktır. Şirket, ilgili kanunda bahsedilen kazançlardan en az %50 oranında kâr payı dağıtarak ilgili istisnadan faydalanmayı değerlendirmektedir.

2 Ağustos 2024 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanan "7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 36. maddesine göre; hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz hükmü gereği, 1 Ocak 2025'ten itibaren geçerli olmak üzere, Şirket'in kurumlar vergisinden istisna olarak belirlenen gelirleri, yurt içi asgari kurumlar vergisine tabi olacaktır.

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

Almanya ve İspanya'daki bağlı ortaklıklar, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici vergilendirilebilir farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıkların tamamı yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farklarından kaynaklanmaktadır.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ertelenmiş vergi varlığı	3.196.716	12.493.795
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(226.236.937)	(260.190.986)
<b>Toplam</b>	<b>(223.040.221)</b>	<b>(247.697.191)</b>

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönem ertelenmiş verginin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
<b>1 Ocak</b>	<b>(247.697.191)</b>	(139.963.051)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(40.723.318)	(37.228.480)
Yabancı para çevrim farkı	65.380.288	46.571.769
<b>30 Eylül</b>	<b>(223.040.221)</b>	(130.619.762)

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 18. İlişkili taraflar

##### a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Peker Holding GMBH (*)	173.121.042	200.754.890
Peker Port GMBH	340.680	157.991
Pollux Construction GMBH	340.680	157.991
PekFor 95 GMBH	340.680	157.991
Peker Investment GMBH	340.680	157.991
<b>Toplam</b>	<b>174.483.762</b>	<b>201.386.854</b>

(\*) 30 Eylül 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

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Hasan Peker	3.854.832	4.070.919
Peker Investment GMBH	847.427	36.585
Peker Holding GMBH	-	222.899
<b>Toplam</b>	<b>4.702.259</b>	<b>4.330.403</b>

##### c) İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Marbella Lifestyle Investment SL (*)	384.761.605	369.429.618
Pollux Construction GMBH	164.976.791	120.174.885
<b>Toplam</b>	<b>549.738.396</b>	<b>489.604.503</b>

(\*) Şirket, İspanya Malaga'da 7.100 m<sup>2</sup> arsa üzerinde mevcut 16 odalı toplam 1.992 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip bir adet villa bulunan gayrimenkulün 8.900.000 avroya alınması ile ilgili ilişkili tarafı Marbella Lifestyle Investments SL ile gayrimenkul alım sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu anlaşmaya istinaden mevcut villa haricinde kalan arsa alanına 4 adet ilave villa yapımına ilişkin izinler alındıktan sonra tapu devri gerçekleştirilecektir. İlgili anlaşma kapsamında satıcı tarafa 8.500.000 avro avans ödemesi gerçekleştirilmiştir.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 18. İlişkili taraflar (devamı)

##### d) İlişkili taraflara uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Marbella Lifestyle Investment SL	-	17.702.064
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>17.702.064</b>

##### e) İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Peker Management GMBH	2.281.472	1.305.255
Pollux Construction GMBH	455.058	-
Peker Holding A.Ş.	21.959	29.835
<b>Toplam</b>	<b>2.758.489</b>	<b>1.335.090</b>

##### f) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Peker Holding A.Ş.	256.563.495	2.216.745
Hasan Peker	156.000.250	-
<b>Toplam</b>	<b>412.563.745</b>	<b>2.216.745</b>

##### g) İlişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Peker Holding A.Ş.	343.706.521	277.537.721
Peker Holding Ltd.	1.359.738	1.576.453
Peker Holding GMBH	61.280	-
<b>Toplam</b>	<b>345.127.539</b>	<b>279.114.174</b>

##### h) Üst yönetime sağlanan faydalar

Grup'un üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde üst yönetime sağlanan faydaların tutarı 18.998.298 Türk lirası ve 27.944.815 Türk lirasıdır.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 19. Hasılat ve satışların maliyeti

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Yurtiçi satışlar (*)	13.577.240	13.577.240	1.092.956.089	-
Yurtdışı satışlar (**)	-	-	84.251.701	-
Kira gelirleri	93.156.667	27.707.837	27.935.255	18.947.610
<b>Hasılat, net</b>	<b>106.733.907</b>	<b>41.285.077</b>	<b>1.205.143.045</b>	<b>18.947.610</b>
Yurtiçi satışların maliyeti (-) (Not 9-12)	(18.171.110)	(18.171.110)	(1.240.354.828)	-
Yurtdışı satışların maliyeti (-) (Not 9-12)	-	-	(78.985.453)	-
Diğer (-)	(3.937.099)	(3.902.430)	(2.288.885)	(1.489.289)
<b>Satışların maliyeti (-)</b>	<b>(22.108.209)</b>	<b>(22.073.540)</b>	<b>(1.321.629.166)</b>	<b>(1.489.289)</b>
<b>Brüt kar/ (zarar)</b>	<b>84.625.698</b>	<b>19.211.537</b>	<b>(116.486.121)</b>	<b>17.458.321</b>

(\*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stoklarında yer alan işyerinin satışından oluşmaktayken; 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m<sup>2</sup> alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın ve Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konut satışlarından oluşmaktadır.

(\*\*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar, İspanya Malaga Marbella'da Urbanisation Oasis Club projesinde yer alan 18 ve 19 no'lu yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışlarından oluşmaktadır.

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

##### a) Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Sponsorluk giderleri	12.456.686	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>12.456.686</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

#### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

## 20. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderleri (devamı)

### b) Genel yönetim giderleri

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Personel giderleri	35.533.063	12.029.344	42.695.257	12.043.103
Danışmanlık giderleri	25.175.271	13.954.121	24.292.500	5.698.114
Amortisman giderleri ve itfa payları (Not 13)	13.509.041	4.146.204	9.821.843	4.750.110
Kira giderleri	11.961.080	3.169.259	10.793.925	3.045.059
Sigorta giderleri	5.257.934	1.432.824	2.686.398	299.283
Vergi, resim ve harç giderleri	5.162.832	1.423.432	9.575.588	1.763.431
Seyahat ve konaklama giderleri	4.152.066	3.516.219	4.644.379	856.973
Ulaşım giderleri	2.515.259	696.634	2.233.470	792.412
Bakım ve onarım giderleri	1.949.582	1.109.115	2.513.879	857.040
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler (*)	1.926.176	829.799	6.893.263	3.646.828
Aidat giderleri	1.108.267	559.420	1.066.948	406.450
Bağış ve yardımlar (**)	80.780	24.678	6.156.218	23.828
Diğer (***)	8.958.237	1.909.756	3.732.169	1.560.484
<b>Toplam</b>	<b>117.289.588</b>	<b>44.800.805</b>	<b>127.105.837</b>	<b>35.743.115</b>

(\*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler ağırlıklı olarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti giderlerinden oluşmaktadır.

(\*\*) 30 Eylül 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.

(\*\*\*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde diğer giderler ağırlıklı olarak sermaye piyasası işlem görme giderlerinden oluşmaktadır.

## 21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

### a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı (Not 12)	864.883.536	74.095.787	341.618.900	74.128.826
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı gelirleri	388.065.599	178.719.177	570.831.457	54.752.157
Vergi, resim ve harç iadeleri	3.657.253	-	4.939.552	4.042.893
Vade farkı gelirleri (*)	-	-	29.904.350	-
Konusu kalmayan ticari alacak karşılıkları	-	-	2.965.195	-
Diğer (**)	49.719	2.432	3.019.752	673.469
<b>Toplam</b>	<b>1.256.656.107</b>	<b>252.817.396</b>	<b>953.279.206</b>	<b>133.597.345</b>

(\*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde vade farkı gelirleri, UK Imperial Investment Ltd.'den ticari alacaklara ilişkin vade farkı gelirlerinden oluşmaktadır.

(\*\*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde diğer gelirler ağırlıklı olarak ödemesi yapılmayacak ticari borçlara ilişkin doğan gelirlerden oluşmaktadır.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler (devamı)

##### b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı (Not 12)	206.352.710	204.791.063	120.240.950	19.817.394
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı giderleri	164.578.414	68.343.996	100.972.753	32.582.314
Vergi, resim ve harç giderleri	1.802.292	124.550	1.568.283	1.447.522
Sigorta hasar tazminatı giderleri	285.832	-	-	-
Diğer	2.120.934	1.961.626	885.171	115.628
<b>Toplam</b>	<b>375.140.182</b>	<b>275.221.235</b>	<b>223.667.157</b>	<b>53.962.858</b>

#### 22. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler

##### a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Fon satış karları (Not 5a)	33.010.765	7.462.783	21.238	21.238
Hisse senedi satış karları (Not 5a)	24.458.920	10.369.553	-	-
Menkul kıymet faiz gelirleri	68.248	-	-	-
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer farkları (Not 5a)	20.368	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>57.558.301</b>	<b>17.832.336</b>	<b>21.238</b>	<b>21.238</b>

##### b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Fon satış zararları (Not 5a)	25.336.344	-	-	-
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer farkları (Not 5a)	10.844.516	-	-	-
Sabit kıymet satış zararları	325.710	325.710	-	-
<b>Toplam</b>	<b>36.506.570</b>	<b>325.710</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 23. Finansman gelir ve giderleri

##### a) Finansman gelirleri

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Vadeli mevduat faiz gelirleri	2.596.572	1.062.368	2.738.723	1.401.832
Vade farkı gelirleri	-	-	1.276.690	-
Diğer	72.851	69.923	4.492.490	1.426.430
<b>Toplam</b>	<b>2.669.423</b>	<b>1.132.291</b>	<b>8.507.903</b>	<b>2.828.262</b>

##### b) Finansman giderleri

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Kredi faiz ve komisyon giderleri	130.519.008	36.297.315	49.770.782	16.588.846
Vade farkı giderleri	77.290.590	26.675.454	50.357.255	6.551.408
Finansman bonusu faiz giderleri	57.393.174	29.764.106	-	-
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz giderleri	55.167.988	15.796.090	39.500.064	11.563.919
Banka komisyon giderleri	2.612.406	1.481.932	2.453.856	687.753
Vergi, resim ve harç giderleri	628.043	183.747	52.195	14.667
Kıdem tazminatı faiz giderleri	73.913	23.255	157.259	26.088
Adat faiz giderleri	-	-	4.254.294	2.101.917
Borç para faiz giderleri	-	-	2.025.309	-
Diğer	361.959	87.978	133.976	57.964
<b>Toplam</b>	<b>324.047.081</b>	<b>110.309.877</b>	<b>148.704.990</b>	<b>37.592.562</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

#### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 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 (alacak) borç/ toplam özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Finansal borçlar	3.149.529.544	3.419.309.568
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(69.646.879)	(78.932.053)
<b>Net finansal borç</b>	<b>3.079.882.665</b>	<b>3.340.377.515</b>
Özkaynak toplamı	3.576.615.665	4.400.488.580
<b>Net finansal borç/ özkaynak oranı</b>	<b>0,86</b>	<b>0,76</b>

#### b) Finansal risk faktörleri

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



## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

##### b) Finansal risk faktörleri (devamı)

##### b.1) Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. 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 ipotegi ve teminat çek veya senetleridir.

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

Cari dönem 30 Eylül 2024	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	688.977.679	18.670.966	69.639.301	51.877.506
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	688.977.679	18.670.966	69.639.301	51.877.506
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

##### b) Finansal risk faktörleri (devamı)

##### b.1) Kredi riski (devamı)

Önceki dönem 31 Aralık 2023	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	1.160.539.124	10.890.754	78.927.231	126.526.767
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	1.160.539.124	10.890.754	78.927.231	126.526.767
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

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

##### b) Finansal risk faktörleri (devamı)

##### b.2) Likidite riski

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

Grup yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmektedir. 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.

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

30 Eylül 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)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	2.509.333.163	2.586.088.182	180.591.661	220.599.069	2.184.897.452	-
Finansman bonoları	264.212.044	315.000.000	-	315.000.000	-	-
Kiralamalar	375.984.337	801.626.457	12.726.091	40.028.273	87.856.168	661.015.925
Ticari borçlar	209.137.707	209.137.707	188.016.778	21.120.929	-	-
Diğer borçlar	760.615.390	760.615.390	2.924.106	412.563.745	345.127.539	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>4.119.282.641</b>	<b>4.672.467.736</b>	<b>384.258.636</b>	<b>1.009.312.016</b>	<b>2.617.881.159</b>	<b>661.015.925</b>

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)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	2.913.673.833	2.942.754.979	30.012.973	184.292.381	2.728.449.625	-
Kiralamalar	505.635.735	1.138.655.652	15.586.375	51.262.970	143.063.372	928.742.935
Ticari borçlar	164.087.558	164.087.558	137.805.111	26.282.447	-	-
Diğer borçlar	323.323.373	323.323.373	41.992.454	2.216.745	279.114.174	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>3.906.720.499</b>	<b>4.568.821.562</b>	<b>225.396.913</b>	<b>264.054.543</b>	<b>3.150.627.171</b>	<b>928.742.935</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

##### b) Finansal risk faktörleri (devamı)

##### b.3) Faiz oranı riski

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

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Sabit faizli finansal varlıklar</b>		
Vadeli mevduatlar (Not 4)	13.880.608	751.561
<b>Sabit faizli finansal yükümlülükler</b>		
Banka kredileri (Not 6)	2.461.821.595	2.771.320.702
<b>Değişken faizli finansal yükümlülükler</b>		
Banka kredileri (Not 6)	47.511.568	142.353.131

Grup'un değişken faizli banka kredileri faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla değişken faizli avro bakiyeli banka kredisinin faiz oranı %2,90+3 aylık libor'dur (Not 6).

##### 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 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

Döviz pozisyonu tablosu	Cari dönem			
	30 Eylül 2024			
	TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	3.931.488	3.569	93.090	5.944
2. Ticari alacaklar	667.246.077	-	16.300.000	1.044.177
3. Diğer alacaklar	48.767	-	-	1.071
<b>4. Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>671.226.332</b>	<b>3.569</b>	<b>16.393.090</b>	<b>1.051.192</b>
5. Diğer alacaklar	1.670.689.438	-	43.944.696	-
<b>6. Duran varlıklar (5)</b>	<b>1.670.689.438</b>	<b>-</b>	<b>43.944.696</b>	<b>-</b>
<b>7. Toplam varlıklar (4+6)</b>	<b>2.341.915.770</b>	<b>3.569</b>	<b>60.337.786</b>	<b>1.051.192</b>
8. Ticari borçlar	(279.342)	-	(7.348)	-
9. Diğer borçlar	(938.639.951)	-	(24.689.356)	-
<b>10. Kısa vadeli yükümlülükler (8+9)</b>	<b>(938.919.293)</b>	<b>-</b>	<b>(24.696.704)</b>	<b>-</b>
<b>11. Toplam yükümlülükler (10)</b>	<b>(938.919.293)</b>	<b>-</b>	<b>(24.696.704)</b>	<b>-</b>
<b>12. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (7+11)</b>	<b>1.402.996.477</b>	<b>3.569</b>	<b>35.641.082</b>	<b>1.051.192</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

### özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

##### b) Finansal risk faktörleri (devamı)

##### b.4) Kur riski (devamı)

Döviz pozisyonu tablosu	Önceki dönem			
	31 Aralık 2023			
	TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	1.487.139	5.503	16.197	10.816
2. Ticari alacaklar	1.137.367.218	-	24.500.000	1.044.177
3. Diğer alacaklar	93.903	-	-	1.846
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	1.138.948.260	5.503	24.516.197	1.056.839
5. Diğer alacaklar	1.616.459.332	-	36.525.896	-
6. Duran varlıklar (5)	1.616.459.332	-	36.525.896	-
7. Toplam varlıklar (4+6)	2.755.407.592	5.503	61.042.093	1.056.839
8. Ticari borçlar	(420.336)	-	(9.498)	-
9. Diğer borçlar	(1.098.161.952)	-	(24.814.326)	-
10. Kısa vadeli yükümlülükler (8+9)	(1.098.582.288)	-	(24.823.824)	-
11. Toplam yükümlülükler (10)	(1.098.582.288)	-	(24.823.824)	-
12. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (7+11)	1.656.825.304	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	30 Eylül 2024	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:</b>		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	12.167	(12.167)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3. Amerikan doları net etki (1+2)</b>	<b>12.167</b>	<b>(12.167)</b>
<b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde:</b>		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	135.500.267	(135.500.267)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6. Avro net etki (4+5)</b>	<b>135.500.267</b>	<b>(135.500.267)</b>
<b>İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:</b>		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	4.787.214	(4.787.214)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>9. İngiliz sterlini net etki (7+8)</b>	<b>4.787.214</b>	<b>(4.787.214)</b>
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>140.299.648</b>	<b>(140.299.648)</b>

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

### 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

##### b) Finansal risk faktörleri (devamı)

##### b.3) Kur riski (devamı)

*Kur riskine duyarlılık (devamı)*

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Önceki dönem	31 Aralık 2023	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	22.009	(22.009)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	22.009	(22.009)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	160.284.527	(160.284.527)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	160.284.527	(160.284.527)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	5.375.994	(5.375.994)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	5.375.994	(5.375.994)
Toplam (3+6+9)	165.682.530	(165.682.530)

#### 25. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket 1 Ekim 2024 tarihinde TRFPEGY22510 ISIN kodlu, yıllık %69,60 yıllık bileşik faiz oranlı, 100.000.000 Türk lirası nominal tutarlı, 28 Şubat 2025 vade tarihli, kupon ödemesiz finansman bonosunu nitelikli yatırımcıya satış yoluyla ihraç etmiştir. Ek olarak; Şirket, 1 Kasım 2024 tarihinde TRFPEGY42518 ISIN kodlu, Türk lirası referans faiz oranlı, 100.000.000 Türk lirası nominal tutarlı, 30 Nisan 2025 vade tarihli, 3 ayda bir kupon ödemeli finansman bonosunu nitelikli yatırımcıya satış yoluyla ihraç etmiştir.

Şirket'in bağlı ortaklıklarından GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş. ("GG Gayrimenkul"), DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti. ("DİGH Maslak") bünyesinde Türk Ticaret Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine uygun olarak birleşmiş olup, ilgili birleşme Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin, 18 Ekim 2024 tarih ve 14256 sayılı nüshasında tescil ve ilan edilmiştir. Ek olarak; GG Gayrimenkul ve DİGH Maslak şirketlerinin DİGH Maslak bünyesinde birleştirilmesi nedeniyle, Şirket'in 16 Eylül 2024 tarih ve 2024/21 sayılı toplantısında kararı verilen, Şirket ile GG Gayrimenkul'ün kolaylaştırılmış usulde birleşmesi işlemine gerek kalmadığından, ilgili işlemin iptaline karar verilmiştir.