

**Peker Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı Anonim Şirketi**
1 Ocak - 30 Eylül 2024 ara hesap dönemine
ait özet bireysel finansal tablolar

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Özet bireysel finansal durum tablosu	1 – 2
Özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Özet bireysel özkaynak değişim tablosu	4
Özet bireysel nakit akış tablosu	5
Özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 – 39

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla özet bireysel 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
		1.599.566.659	2.011.714.089
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	18.691.618	2.870.811
Finansal yatırımlar	11	13.699.999	82.264.527
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-18	171.081.000	199.148.217
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	496.470.565	938.634.071
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	325.007	93.912
Stoklar	8	383.354.044	401.525.154
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9-18	384.761.605	369.429.618
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9	113.801.591	1.025.035
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		119.883	43.336
Diğer dönen varlıklar	10	17.261.347	16.679.408
Duran varlıklar		5.423.065.034	4.676.711.242
Finansal yatırımlar	11	3.467.477.660	2.835.744.328
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7-18	1.730.100.127	1.616.459.332
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	529	719
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	174.159.991	174.159.991
Maddi duran varlıklar	13	51.326.727	50.346.872
Toplam varlıklar		7.022.631.693	6.688.425.331

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla
özet bireysel finansal durum tabloları**

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler	Dipnot	2.040.456.310	1.355.716.164
Kısa vadeli borçlanmalar	5	389.976.931	126.651.631
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	87.514.083	7.096.060
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	5	31.664.467	43.034.946
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	6-18	140.248	163.257
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	21.212.042	26.396.823
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	9	-	305.687
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.520.813	851.492
Ertelenmiş gelirler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	9	151.107.118	-
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	7-18	1.348.482.793	1.097.275.096
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	1.252.788	41.822.482
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	7.585.027	12.118.690
Uzun vadeli yükümlülükler		31.847.338	24.951.461
Uzun vadeli borçlanmalar	5	29.433.993	3.159.740
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	5	1.911.287	21.118.015
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		502.058	673.706
Özkaynaklar		4.950.328.045	5.307.757.706
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		21.400	21.400
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(874.949)	(722.227)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	251.631.818	156.577.754
Geçmiş yıllar karları		1.679.617.282	1.154.649.270
Net dönem (zararı)/ karı		(318.213.376)	659.085.639
Toplam kaynaklar		7.022.631.693	6.688.425.331

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
		Cari dönem	Önceki dönem	Önceki dönem	Önceki dönem
		1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Hasılat	19	16.326.518	14.513.552	1.095.230.212	954.814
Satışların maliyeti (-)	19	(22.108.209)	(22.073.540)	(1.242.643.713)	(1.489.289)
Brüt kar/ (zarar)		(5.781.691)	(7.559.988)	(147.413.501)	(534.475)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(60.563.789)	(22.726.096)	(67.743.538)	(21.428.546)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	391.699.021	178.719.178	615.731.350	59.502.009
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(169.479.382)	(74.583.621)	(109.452.343)	(39.998.662)
Esas faaliyet karı/ (zararı)		155.874.159	73.849.473	291.121.968	(2.459.674)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	57.558.301	17.832.336	21.238	21.238
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	(36.506.570)	(325.710)	-	-
Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı		176.925.890	91.356.099	291.143.206	(2.438.436)
Finansman gelirleri	23	2.243.834	1.022.440	4.110.944	1.573.149
Finansman giderleri (-)	23	(192.834.059)	(64.329.522)	(19.622.999)	(8.186.399)
Parasal kazanç/ (kayıp), net		(304.549.041)	(20.051.721)	(341.347.271)	(122.669.497)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/ karı		(318.213.376)	7.997.296	(65.716.120)	(131.721.183)
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/ geliri		-	-	-	-
Dönemin vergi (gideri)/ geliri	17	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	17	-	-	-	-
Net dönem (zararı)/ karı		(318.213.376)	7.997.296	(65.716.120)	(131.721.183)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(152.722)	(11.524)	(1.031.392)	413.436
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları (-)		(152.722)	(11.524)	(1.031.392)	413.436
Diğer kapsamlı (gider)/ gelir		(152.722)	(11.524)	(1.031.392)	413.436
Toplam kapsamlı (gider)/ gelir		(318.366.098)	7.985.772	(66.747.512)	(131.307.747)
Pay başına (kayıp)/ kazanç	16	(,10)	,00	(,02)	(,04)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel özkaynak 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	Geri alınmış paylar (-) (Not 15b)	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	2.668.312.123	-	21.400	(801.847)	131.053.105	1.180.173.919	-	4.648.592.447
Transferler	-	-	-	-	-	25.524.649	(25.524.649)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Dönem net zararı</i>	-	-	-	-	-	-	-	(65.716.120)	(65.716.120)
<i>Diğer kapsamlı gider</i>	-	-	-	-	(1.031.392)	-	-	-	(1.031.392)
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	2.668.312.123	-	21.400	(1.833.239)	156.577.754	1.154.649.270	(65.716.120)	4.581.844.935
	Ödenmiş sermaye	Özsermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar (-) (Not 15b)	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	2.668.312.123	-	21.400	(722.227)	156.577.754	1.154.649.270	659.085.639	5.307.757.706
Transferler	-	-	-	-	-	95.054.064	564.031.575	(659.085.639)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Dönem net zararı</i>	-	-	-	-	-	-	-	(318.213.376)	(318.213.376)
<i>Diğer kapsamlı gider</i>	-	-	-	-	(152.722)	-	-	-	(152.722)
Payların geri alım işlemleri	-	-	-	-	-	-	(39.063.563)	-	(39.063.563)
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	2.668.312.123	-	21.400	(874.949)	251.631.818	1.679.617.282	(318.213.376)	4.950.328.045

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		155.881.749	(529.243.223)
Dönem zararı		(318.213.376)	(65.716.120)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		322.955.339	(101.356.317)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	12.422.701	7.509.844
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	(2.243.834)	(2.599.881)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	190.868.150	19.220.914
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		(221.299.261)	(470.179.048)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları)	12	-	(413.358)
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları)	11	10.824.148	-
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		364.091.501	348.992.281
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)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		151.480.665	(360.472.022)
Ticari alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		341.729.503	(24.183.488)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(366.234.601)	(532.651.433)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		18.171.110	27.242.412
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışlar/(artışlar) ilgili düzeltmeler		(112.776.556)	(3.359.134)
Ertelenmiş gelirlerdeki artışlar/(azalışlar) ilgili düzeltmeler		151.107.118	-
Ticari borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		(5.207.790)	(5.893.856)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		669.321	(185.346)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		129.520.396	145.952.566
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(658.486)	(12.576.081)
Faaliyetler ile ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(4.839.350)	45.182.338
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(340.879)	(1.698.764)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(340.879)	(1.698.764)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(348.563.611)	377.743.882
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(30.040.148)	(15.956.484)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	16.311.882	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri	12	-	1.213.112.416
Yatırım faaliyetlerine kaynaklanan diğer nakit çıkışları		(15.331.987)	(156.722.783)
Fon ve hisse senedi alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(1.807.048.795)	(18.258.271)
Fon ve hisse senedi satışından kaynaklanan nakit girişleri	11	1.883.658.923	7.881.458
Bağlı ortaklık ediniminden kaynaklanan nakit çıkışları	11	(396.113.486)	(652.312.454)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		209.737.716	14.869.012
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	949.259.742	54.774.812
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(539.973.135)	(23.713.331)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		(39.063.563)	-
Ödenen faiz ve komisyon		(162.729.162)	(18.792.350)
Alınan faiz		2.243.834	2.599.881
D. Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim (A+B+C)		17.055.854	(136.630.329)
E. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(2.458.325)	(18.823.558)
F. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki gerçekleşmemiş kur farkı etkisi		1.223.278	83.220.572
G. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	2.870.811	85.667.663
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (D+E+F+G)	4	18.691.618	13.434.348

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

1. Şirket'in organizasyon ve faaliyet konusu

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi %36,32 halka arz oranı ile 21 Şubat 2018 tarihinde halka açılmıştır ve hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmeye başlamıştır. 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. Yeniyol Sk. No:8/1-G Şişli/İstanbul.

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

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 16'dır (31 Aralık 2023: 17).

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

	30 Eylül 2024				31 Aralık 2023		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar	Hisse 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	

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 2.668.312.123 Türk lirası tutarındadır (Not 15a).

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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)

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerinden gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kısa vadeli finansal yatırımlar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde varlıklar için transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

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

Şirket, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin bireysel finansal tablolarını SPK'nın Seri:II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 6. ve 7. maddeleri gereğince, konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 "Bireysel finansal tablolar" ("TMS 27") standardına uygun olarak hazırlamıştır.

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 tablolarından 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 bireysel 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
Yıllık endeks	2.526,16	1.859,37	1.691,07
Ortalama endeks	2.264,40	1.488,92	1.383,57
Düzeltilme katsayısı	1,00000	1,35861	1,49382
Dönemlik enflasyon	35,86%	64,78%	49,87%
Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları	342,67%	268,33%	254,37%

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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)

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

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

Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi

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

İşletmenin sürekliliği

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

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

i) 1 Ocak 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 Şirket'in 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 Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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)

2.4 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. Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında ve tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

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).

4. Nakit ve nakit benzerleri

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kasa:		
- Türk lirası	4.548	706
Bankalar:		
Vadeli mevduatlar		
- Türk lirası	12.914.158	225.948
- Amerikan doları	68.180	79.990
- Avro	570.270	-
Vadesiz mevduatlar		
- Türk lirası	1.841.424	1.157.018
- Amerikan doları	53.494	140.106
- Avro	2.968.844	716.805
- İngiliz sterlini	270.700	550.238
Toplam	18.691.618	2.870.811

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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 (devamı)

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

	Vade	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2024
Türk lirası	Ekim '24	42,50	12.914.158
Amerikan doları	Ekim '24	3,75	68.180
Avro	Ekim '24	2,35	570.270
Toplam			13.552.608

	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023
Türk lirası	Ocak '24	42,50 - 47,50	225.948
Amerikan doları	Ocak '24	4,10	79.990
Toplam			305.938

5. Finansal borçlanmalar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	125.764.887	126.651.631
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 (**)	31.664.467	43.034.946
Kısa vadeli borçlanmalar	509.155.481	176.782.637
Uzun vadeli banka kredileri	29.433.993	3.159.740
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar (**)	1.911.287	21.118.015
Uzun vadeli borçlanmalar	31.345.280	24.277.755
Toplam	540.500.761	201.060.392

(*) 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 kirala" işleminden oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

5. Finansal borçlanmalar (devamı)

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in banka kredilerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Orijinal tutar	Faiz türü	Faiz oranı (%)
Türk lirası	31.558.973	Sabit	50,00
Türk lirası	25.890.964	Sabit	50,00
Türk lirası	23.983.479	Değişken	61,00
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	1.316.210	Sabit	49,08
Türk lirası	1.154.005	Sabit	48,60
Türk lirası	1.100.330	Sabit	48,00
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	546.383	Sabit	43,20
Türk lirası	402.369	Sabit	50,00

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

Para birimi	Orijinal tutar	Faiz türü	Faiz oranı (%)
Türk lirası	32.355.748	Sabit	47,40
Türk lirası	25.742.510	Sabit	53,00
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	4.569.278	Sabit	20,68
Türk lirası	3.469.287	Sabit	43,20
Türk lirası	3.415.437	Sabit	48,48

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

5. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

	2024	2023
1 Ocak	136.907.431	91.402.284
Kredi kullanımı	266.739.339	54.774.812
Anapara ödemeleri (-)	(131.154.288)	(23.713.331)
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	22.765.733	271.305
Parasal kazanç (-)	(52.545.252)	(36.110.993)
30 Eylül	242.712.963	86.624.077

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in finansman bonolarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in finansal kiralamalarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024
1 Ocak	64.152.961
Girişler	-
Ödemeler (-)	(15.915.618)
Tahakkuk eden faiz	19.115.093
Ödenen faiz (-)	(18.420.545)
Parasal kazanç (-)	(15.356.137)
30 Eylül	33.575.754

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

6. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	496.470.565	938.634.071
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18)	171.081.000	199.148.217
Toplam	667.551.565	1.137.782.288

(*) 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'ının 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 Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	21.212.042	26.396.823
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 18)	140.248	163.257
Toplam	21.352.290	26.560.080

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

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	244.343	-
Vergi dairesinden alacaklar	80.664	93.912
Toplam	325.007	93.912

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

7. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	529	719
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 18)	1.730.100.127	1.616.459.332
Toplam	1.730.100.656	1.616.460.051

c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	1.128.643	1.172.271
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	124.145	40.650.211
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	1.348.482.793	1.097.275.096
Toplam	1.349.735.581	1.139.097.578

(*) 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

8. Stoklar

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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
Stoklar, brüt	424.331.281	442.502.391
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (-) (*)	(26.521.674)	(26.521.674)
Ataköy projesi arsa payları (-) (**)	(14.455.563)	(14.455.563)
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(40.977.237)	(40.977.237)
Stoklar, net	383.354.044	401.525.154

(*) 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 Şirket'in stoklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

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

(*) 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

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

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

9. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar (*)	112.424.091	-
Gelecek aylara ait giderler	1.377.500	1.025.035
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18)	384.761.605	369.429.618
Toplam	498.563.196	370.454.653

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

b) Müşteri sözleşmelerinden kısa vadeli yükümlülükler

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	-	305.687
Toplam	-	305.687

c) Ertelenmiş gelirler

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan alınan avanslar	151.107.118	-
Toplam	151.107.118	-

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

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

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

10. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Devreden katma değer vergisi (*)	17.261.347	16.613.271
Personel ve iş avansları	-	66.137
Toplam	17.261.347	16.679.408

(*) 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla devreden katma değer vergisi ağırlıklı olarak İstanbul'un Şişli ilçesi Teşvikiye mahallesinde yer alan 840 ada 114 parsel numarasında kayıtlı, 5.032,56 m² yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan A, B ve C bloktan oluşan projenin A Blok 14. katında yer alan konut nitelikli 95 numaralı bağımsız bölümün alımından kaynaklanan katma değer vergisi tutarından oluşmaktadır.

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	7.585.027	12.118.690
Toplam	7.585.027	12.118.690

11. Finansal yatırımlar

a) Kısa vadeli finansal yatırımlar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Yatırım fonları (*)	13.699.999	-
Hisse senetleri	-	82.264.527
Toplam	13.699.999	82.264.527

(*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yatırım fonları para piyasası fonlarından oluşmaktadır.

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

Hisse senedi kodu	Hisse adedi	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	228,60	6.858.000	9.317.333
AVPGY	150.000	38,78	5.817.000	7.903.022
ADGYO	50.000	28,60	1.430.000	1.942.810

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

11. Finansal yatırımlar (devamı)

a) Kısa vadeli finansal yatırımlar (devamı)

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in hisse senetlerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024
1 Ocak	82.264.527
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)
30 Eylül	-

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

	2024	2023
1 Ocak	-	-
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 kayıp (-)	1.779.388	(1.886.901)
30 Eylül	13.699.999	8.511.150

b) Uzun vadeli finansal yatırımlar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Peker GMBH	1.941.769.868	1.941.769.868
GG Gayrimenkul (*)	631.733.332	-
Nordstern Dusseldorf GMBH	377.034.705	377.034.705
Peker GYO Global GMBH	330.443.728	330.443.728
Blue Stone Investment GMBH	185.298.888	185.298.888
Peker Real Estate GMBH	1.061.619	1.061.619
Peker GYO Spain SL	135.520	135.520
Toplam	3.467.477.660	2.835.744.328

(*) Şirket, 24 Haziran 2024 tarihinde Peker Tower Maslak Projesinin aktifinde yer aldığı DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Limited Şirketi'nin paylarının %99'unun sahibi olan GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.'nin paylarının tamamını Peker Holding A.Ş.'den 580.000.000 Türk lirası karşılığında satın almıştır. GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş., 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, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin, 18 Ekim 2024 tarih ve 14256 sayılı nüshasında tescil ve ilan edilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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 Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ritz Carlton A 95 (*)	84.233.693	84.233.693
Nef 22	68.949.353	68.949.353
Kaiserwall (**)	20.976.945	20.976.945
Toplam	174.159.991	174.159.991

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

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

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

	2024	2023
1 Ocak	174.159.991	1.268.595.744
Alımlar	-	74.277.746
Stoklardan transfer olan (Not 8)	-	31.790.275
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı (Not 19)	-	(1.213.112.416)
Gerçeğe uygun değer değişimi (Not 21a-b)	-	413.358
30 Eylül	174.159.991	161.964.707

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024 - 31 Aralık 2023				
Gayrimenkulün adı	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri (Orijinal para birimi)	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Ritz Carlton A 95	8 Ocak 2024	62.000.000	Türk lirası	84.233.693
Nef 22	8 Ocak 2024	50.750.000	Türk lirası	68.949.353
Kaiserwall	31 Aralık 2023	474.000	Avro	20.976.945

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemelerinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Gerçeğe uygun değeri	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Ritz Carlton A 95	84.233.693	-	84.233.693	-
Nef 22	68.949.353	-	68.949.353	-
Kaiserwall	20.976.945	-	-	20.976.945
Toplam	174.159.991	-	153.183.046	20.976.945

13. Maddi duran varlıklar

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

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2024
Maliyet:				
Taşıtlar	77.837.990	29.449.094	(30.659.430)	76.627.654
Demirbaşlar	1.715.522	459.465	-	2.174.987
Özel maliyetler	-	80.105	-	80.105
Verilen avanslar	-	51.484	-	51.484
Toplam	79.553.512	30.040.148	(30.659.430)	78.934.230
Birikmiş amortisman (-):				
Taşıtlar	28.530.107	12.147.805	(14.021.838)	26.656.074
Demirbaşlar	676.533	266.886	-	943.419
Özel maliyetler	-	8.010	-	8.010
Toplam	29.206.640	12.422.701	(14.021.838)	27.607.503
Defter değeri	50.346.872			51.326.727

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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 (devamı)

	1 Ocak 2023	İlaveler	30 Eylül 2023
Maliyet:			
Taşıtlar	62.113.165	15.712.188	77.825.353
Demirbaşlar	1.286.109	244.296	1.530.405
Toplam	63.399.274	15.956.484	79.355.758
Birikmiş amortisman (-):			
Taşıtlar	17.332.050	7.296.050	24.628.100
Demirbaşlar	378.488	213.794	592.282
Toplam	17.710.538	7.509.844	25.220.382
Defter değeri	45.688.736		54.135.376

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).

14. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

a) Karşılıklar

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

b) Koşullu varlıklar

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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
Toplam	68.044.448	80.142.522

(*) 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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 (devamı)

c) Koşullu yükümlülükler

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	327.304.398	237.596.996

(*) 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 taşıtlar 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 taşıtlar 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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
Toplam	100	669.833.747	100	669.833.747
Özsermaye enflasyon düzeltme farkları		2.668.312.123		2.668.312.123
Toplam		3.338.145.870		3.338.145.870

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
Toplam	669.833.747	669.833.747	669.833.747	669.833.747		

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

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

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

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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)

b) 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.

	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı/ (zararı)	(318.213.376)	(65.716.120)
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	3.338.145.870	3.338.145.870
Pay başına (kayıp)/ kazanç	(,10)	(,02)

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, 02 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, 01 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 kar payı dağıtarak ilgili istisnadan faydalanmayı değerlendirmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

17. Vergi (devamı)

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.

18. İlişkili taraflar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Peker Holding GMBH	171.081.000	199.148.217
Toplam	171.081.000	199.148.217

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

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Peker GMBH	1.422.592.876	1.517.293.887
Peker GYO Global GMBH	141.160.602	2.566.530
Peker GYO Spain SL	75.761.200	96.598.915
GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.	58.265.000	-
Nordstern Dusseldorf GMBH	31.174.760	-
DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Limited Şirketi	1.145.689	-
Toplam	1.730.100.127	1.616.459.332

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar Şirket'in bağlı ortaklıklarına sağladığı finansman niteliğindeki alacaklardan oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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)

c) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Peker Management GMBH	140.248	163.257
Toplam	140.248	163.257

d) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Blue Stone Investment GMBH	937.831.308	1.097.275.096
Peker Holding A.Ş.	254.651.485	-
Hasan Peker	156.000.000	-
Toplam	1.348.482.793	1.097.275.096

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlar Şirket'e sağlanan finansman niteliğindeki borçlardan oluşmaktadır.

e) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Marbella Life Style Investments SL	384.761.605	369.429.618
Toplam	384.761.605	369.429.618

Şirket, İspanya Malaga'da 7.100 m² arsa üzerinde mevcut 16 odalı toplam 1.992 m² inşaat alanına sahip bir adet villa bulunan gayrimenkulün 8.900.000 avroya alınması ile ilgili ilişkili tarafı Marbella 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 gerçekleşecektir. İlgili anlaşma kapsamında satıcı tarafa 8.500.000 avro avans ödemesi gerçekleştirilmiştir.

f) Üst yönetime sağlanan faydalar

Şirket'in 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 12.240.425 Türk lirası ve 20.414.792 Türk lirasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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 Şirket'in 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	-
Kira gelirleri	2.749.278	936.312	2.274.123	954.814
Hasılat, net	16.326.518	14.513.552	1.095.230.212	954.814
Yurtiçi satışların maliyeti (-) (Not 8-12)	(18.171.110)	(18.171.110)	(1.240.354.828)	-
Diğer	(3.937.099)	(3.902.430)	(2.288.885)	(1.489.289)
Satışların maliyeti (-)	(22.108.209)	(22.073.540)	(1.242.643.713)	(1.489.289)
Brüt kar/ (zarar)	(5.781.691)	(7.559.988)	(147.413.501)	(534.475)

(*) 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 m² alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın ve Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konut satışlarından oluşmaktadır.

20. Genel yönetim giderleri

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in 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	18.904.021	7.361.509	25.015.234	7.829.520
Amortisman giderleri ve itfa payları (Not 13)	12.422.701	3.862.864	7.509.844	3.974.013
Danışmanlık giderleri	9.072.831	3.982.112	6.710.457	1.348.730
Seyahat ve konaklama giderleri	4.019.979	3.519.056	4.631.463	858.546
Kira giderleri	2.623.295	742.904	3.689.918	850.358
Ulaşım giderleri	1.924.473	476.682	1.490.897	789.243
Sigorta giderleri	1.412.728	420.681	885.989	313.634
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler (*)	846.765	192.044	2.940.502	236.537
Bağış ve yardımlar (**)	80.780	24.678	4.150.225	23.828
Diğer (***)	9.256.216	2.143.566	10.719.009	5.204.137
Toplam	60.563.789	22.726.096	67.743.538	21.428.546

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in 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
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı gelirleri	388.041.682	178.719.178	570.832.046	54.752.625
Vergi, resim ve harç iadeleri	3.657.253	-	4.939.552	4.042.893
Vade farkı gelirleri (*)	-	-	29.904.350	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not12)	-	-	4.522.847	-
Diğer (**)	86	-	5.532.555	706.491
Toplam	391.699.021	178.719.178	615.731.350	59.502.009

(*) 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 giderler ağırlıklı olarak ödemesi yapılmayacak ticari borçlara ilişkin doğan gelirlerden oluşmaktadır.

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in 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
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı giderleri	167.282.329	74.452.501	102.920.487	34.285.385
Vergi, resim ve harç giderleri	1.802.292	124.550	1.568.283	1.447.522
Sigorta hasar tazminat giderleri	285.832	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 12)	-	-	4.109.489	4.109.489
Diğer	108.929	6.570	854.084	156.266
Toplam	169.479.382	74.583.621	109.452.343	39.998.662

22. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in 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 11a)	33.010.765	7.462.783	21.238	21.238
Hisse senedi satış karları (Not 11a)	24.458.920	10.369.553	-	-
Menkul kıymet faiz gelirleri	68.248	-	-	-
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer farkları (Not 11a)	20.368	-	-	-
Toplam	57.558.301	17.832.336	21.238	21.238

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

22. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler (devamı)

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in 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
Fon satış zararları (Not 11a)	25.336.344	-	-	-
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer farkları (Not 11a)	10.844.516	-	-	-
Sabit kıymet satış zararları	325.710	325.710	-	-
Toplam	36.506.570	325.710	-	-

23. Finansman faaliyetlerinden gelir ve giderler

a) Finansman faaliyetlerinden gelirler

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in 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	2.243.834	1.022.440	2.599.881	1.338.776
Vade farkı gelirleri (*)	-	-	1.276.690	-
Adat faiz gelirleri	-	-	234.373	234.373
Toplam	2.243.834	1.022.440	4.110.944	1.573.149

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

b) Finansman faaliyetlerinden giderler

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in 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	104.184.219	26.392.457	19.063.655	8.039.121
Finansman bonusu faiz giderleri	57.393.174	29.764.106	-	-
Finansal kiralama faiz ve komisyon giderleri	29.216.844	7.727.248	-	-
Banka komisyon giderleri	1.063.175	145.317	224.983	48.695
Vergi, resim ve harç giderleri	587.511	186.262	44.578	14.355
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	73.913	23.255	157.259	26.088
Diğer	315.223	90.877	132.524	58.140
Toplam	192.834.059	64.329.522	19.622.999	8.186.399

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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

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

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

Şirket'in sermaye yapısı Not 5'te açıklanan kredileri de içeren borçlar, 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	540.500.761	201.060.392
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(18.691.618)	(2.870.811)
Net finansal borç	521.809.143	198.189.581
Özkaynak toplamı	4.950.328.045	5.307.757.706
Net finansal borç/ özkaynak oranı	0,11	0,04

b) Finansal risk faktörleri

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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 Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

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

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

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) (*)	667.551.565	1.730.425.663	18.687.070	13.699.999
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	667.551.565	1.730.425.663	18.687.070	13.699.999
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

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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) (*)	1.137.782.288	1.616.553.963	2.870.105	82.264.527
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	1.137.782.288	1.616.553.963	2.870.105	82.264.527
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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 Şirket'in fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Türev olmayan finansal yükümlülükler ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler 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)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	242.712.963	319.467.981	67.625.145	195.719.021	56.123.815
Finansman bonoları	264.212.044	315.000.000	-	315.000.000	-
Kiralama yükümlülükleri	33.575.754	44.457.508	10.259.425	30.778.275	3.419.808
Ticari borçlar	21.352.290	21.352.290	2.989.850	18.362.440	-
Diğer borçlar	1.349.735.581	1.349.735.581	1.252.788	1.348.482.793	-
Toplam yükümlülük	1.911.588.632	2.050.013.360	82.127.208	1.908.342.529	59.543.623

Sözleşme uyarınca vadeler 31 Aralık 2023	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	136.907.431	165.988.580	30.012.973	129.942.287	6.033.320
Kiralama yükümlülükleri	64.152.961	102.215.932	13.938.536	41.815.609	46.461.787
Ticari borçlar	26.560.080	26.560.080	1.612.723	24.947.357	-
Diğer borçlar	1.139.097.578	1.139.097.578	41.822.482	1.097.275.096	-
Toplam yükümlülük	1.366.718.050	1.433.862.170	87.386.714	1.293.980.349	52.495.107

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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

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

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Sabit faizli finansal varlıklar		
Vadeli mevduatlar (Not 4)	13.552.608	305.938
Sabit faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 5)	195.201.395	106.056.598
Değişken faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 5)	47.511.568	30.850.833

Şirket'in değişken faizli banka kredileri faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla değişken faizli banka kredilerinin faiz oranı sırasıyla %61,00, %61,50 ve %47,00'dir (Not 5).

b.4) Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin 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
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	671.226.332	3.569	16.393.090	1.051.192
5. Diğer alacaklar	1.670.689.438	-	43.944.696	-
6. Duran varlıklar (5)	1.670.689.438	-	43.944.696	-
7. Toplam varlıklar (4+6)	2.341.915.770	3.569	60.337.786	1.051.192
8. Ticari borçlar	(279.342)	-	(7.348)	-
9. Diğer borçlar	(938.639.951)	-	(24.689.356)	-
10. Kısa vadeli yükümlülükler (8+9)	(938.919.293)	-	(24.696.704)	-
11. Toplam yükümlülükler (10)	(938.919.293)	-	(24.696.704)	-
12. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (7+11)	1.402.996.477	3.569	35.641.082	1.051.192

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Cari dönem	30 Eylül 2024	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	12.167	(12.167)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	12.167	(12.167)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	135.500.267	(135.500.267)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	135.500.267	(135.500.267)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	4.787.214	(4.787.214)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	4.787.214	(4.787.214)
Toplam (3+6+9)	140.299.648	(140.299.648)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

26. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	32.391.617	42.854.643
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.144.235.282	3.446.105.081
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	377.034.705	377.034.705
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		2.468.970.089	2.822.430.902
D	Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)		7.022.631.693	6.688.425.331
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	506.925.007	136.907.431
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	33.575.754	64.152.961
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	410.651.485	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.950.328.045	5.307.757.706
	Diğer kaynaklar		1.121.151.402	1.179.607.233
D	Toplam kaynaklar (Pasif Toplamı)		7.022.631.693	6.688.425.331

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı		18.687.070	2.870.105
A2	Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	20.976.945	20.976.945
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	2.835.744.328	2.835.744.328
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	-	82.264.527

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	Asgari/ azami oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	59,01%	51,52%	Asgari %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	5,83%	6,28%	Azami %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	40,68%	42,71%	Azami %49
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	Azami %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	0,00%	0,00%	Azami %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	10,92%	3,79%	Azami %500
7 Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,27%	0,04%	Azami %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	0,00%	1,23%	Azami %10