

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2025 ara hesap dönemine ait özet bireysel
finansal tablolar**

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler	Sayfa
Bireysel finansal durum tablosu	1 – 2
Bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Bireysel özkaynaklar değişim tablosu	4
Bireysel nakit akış tablosu	5
Bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 – 57

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2025 tarihi itibarıyla
bireysel finansal durum tablosu**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		1.612.044.465	1.672.420.510
Nakit ve nakit benzerleri	4	33.009.109	11.046.126
Finansal yatırımlar	11	-	3.592.236
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-18	183.745.985	181.970.889
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	205.619.217	334.248.684
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	169.400	96.104
Stoklar	8	400.548.369	427.695.183
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9-18	470.097.422	450.006.041
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9	316.999.045	244.825.210
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		184.444	229.317
Diğer dönen varlıklar	10	1.671.474	18.710.720
Duran varlıklar		6.805.067.851	6.348.439.920
Finansal yatırımlar	11	4.054.219.906	4.054.219.906
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7-18	2.534.037.735	2.058.745.708
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	529	583
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	178.188.000	178.055.063
Maddi duran varlıklar	13	38.621.681	57.418.660
Toplam varlıklar		8.417.112.316	8.020.860.430

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2025 tarihi itibarıyla
bireysel finansal durum tablosu**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		2.041.211.451	1.440.378.076
Kısa vadeli borçlanmalar	5	1.297.450.593	737.262.460
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	68.999.810	95.014.202
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	5	20.603.871	30.370.051
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	6-18	4.436.269	4.031.221
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	21.623.205	22.546.309
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	9	445.232.902	290.944.235
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.077.497	1.628.636
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	7-18	178.115.651	250.160.099
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	1.285.729	1.212.297
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	1.385.924	7.208.566
Uzun vadeli yükümlülükler		872.430.168	1.049.302.987
Uzun vadeli borçlanmalar	5	24.406.961	24.075.958
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	5	-	-
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	7-18	813.955.997	1.020.573.028
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		414.440	986.030
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	17	33.652.770	3.667.971
Özkaynaklar		5.503.470.697	5.531.179.367
Ödenmiş sermaye	15	2.500.000.000	2.500.000.000
Özsermaye düzeltme farkları	15	1.950.338.051	1.950.338.051
Hisse senedi ihraç primleri		25.030	25.030
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		14.587	(877.486)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	294.301.294	294.301.294
Geçmiş yıllar karları		787.392.478	1.401.341.741
Net dönem zararı		(28.600.743)	(613.949.263)
Toplam kaynaklar		8.417.112.316	8.020.860.430

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait
bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Hasılat	19	76.447.423	953.729
Satışların maliyeti (-)	19	(27.285.957)	(32.820)
Brüt kar		49.161.466	920.909
Genel yönetim giderleri (-)	20	(23.698.383)	(22.214.858)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	250.193.919	204.890.360
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(87.713.463)	(81.339.107)
Esas faaliyet karı		187.943.539	102.257.304
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	1.096.924	4.611.118
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	-	(42.316.086)
Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı		189.040.463	64.552.336
Finansman gelirleri	23	1.518.016	1.260.530
Finansman giderleri (-)	23	(183.943.545)	(66.653.986)
Parasal kazanç/ (kayıp), net	27	(4.614.367)	(225.482.864)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		2.000.567	(226.323.984)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(30.601.310)	-
Dönemin vergi (gideri)/ geliri	17	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	17	(30.601.310)	-
Net dönem zararı		(28.600.743)	(226.323.984)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		892.073	(151.037)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)		986.794	(151.037)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları), vergi etkisi	17	(94.721)	-
Diğer kapsamlı (gider)/ gelir		892.073	(151.037)
Toplam kapsamlı (gider)/ gelir		(27.708.670)	(226.475.021)
Pay başına (kayıp)		(0,01)	(0,25)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait
bireysel özkaynak değişim tablosu**

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

	Ödenmiş sermaye	Özsermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	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	737.196.046	2.374.281.208	-	19.948	(673.186)	145.945.726	1.076.245.639	614.332.039	4.947.347.420
Transferler	-	-	-	-	-	-	614.332.039	(614.332.039)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(120.370)	-	-	(180.370.406)	(180.490.776)
Payların geri alım işlemleri	-	-	(79.387.610)	-	-	79.387.610	(79.387.610)	-	(79.387.610)
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	737.196.046	2.374.281.208	(79.387.610)	19.948	(793.556)	225.333.336	1.611.190.068	(180.370.406)	4.687.469.034

	Ödenmiş sermaye	Özsermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	2.500.000.000	1.950.338.051	25.030	(877.486)	294.301.294	1.401.341.741	(613.949.263)	5.531.179.367
Transferler						(613.949.263)	613.949.263	
Toplam kapsamlı gelir								
<i>Dönem net zararı</i>	-	-	-	-	-	-	(28.600.743)	(28.600.743)
<i>Diğer kapsamlı gider</i>	-	-	-	892.073	-	-	-	892.073
Payların geri alım işlemleri	-	-	-	-	-	-	-	
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	2.500.000.000	1.950.338.051	25.030	14.587	294.301.294	787.392.478	(28.600.743)	5.503.470.697

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**1 Ocak – 31 Mart 2025 hesap dönemine ait****bireysel nakit akış tablosu**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot	31 Mart 2025	31 Mart 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem (zararı)/ karı		(28.600.743)	(226.323.984)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(648.266.252)	173.431.090
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	20	4.435.866	4.937.277
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(127.949)	105.721
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	23	(1.551.708)	(1.260.530)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	180.889.605	65.860.614
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		(179.999.153)	(119.988.140)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları)	12	(132.936)	-
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		(663.639.416)	215.624.013
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	22	(19.668.484)	12.659.611
Vergi (gelir)/ giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	30.601.310	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		926.613	(4.507.476)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		33.896.934	(54.600.954)
Ticari alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		311.758.209	16.645.279
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(466.266.684)	(95.705.060)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		27.146.813	-
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(20.091.381)	(2.114.057)
Ertelenmiş gelirlerdeki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Ticari borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		1.607.160	(727.716)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		448.861	593.117
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		164.905.789	37.114.799
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		17.084.119	3.731.945
Faaliyetler ile ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(2.695.952)	(14.139.261)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		-	(9.001)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(9.001)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		119.408.421	(51.078.415)
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	-	(8.393.949)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	34.029.598	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan diğer nakit girişleri		154.288.667	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan diğer nakit çıkışları		(72.173.835)	-
Fon ve hisse senedi alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	-	(133.613.894)
Fon ve hisse senedi satışından kaynaklanan nakit girişleri	11	3.263.991	90.929.428
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		541.983.936	182.011.734
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	1.062.315.425	448.941.019
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(481.536.860)	(133.278.730)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(99.613.459)
Ödenen faiz ve komisyon		(40.312.645)	(35.297.626)
Alınan faiz		1.518.016	1.260.530
D. Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim (A+B+C)		18.422.296	23.430.470
E. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		3.792.197	(1.209.596)
F. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki gerçekleşmemiş kur farkı etkisi		(251.510)	(983.122)
G. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		11.046.126	3.357.619
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (D+E+F+G)		33.009.109	24.595.371

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 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 Şirketi'nden kısmi bölünme yolu ile ayrılarak kurulmuştur. Şirket 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla ticaret sicilde tescil edilmiştir ve aynı anda gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Eylül 2017 tarih ve 34/1144 sayılı kararı uyarınca onaylanmış olup, SPK ve Gümrük Ticaret Bakanlığı izinlerine istinaden Şirket ünvanı 28 Eylül 2017 tarihinde ticaret siciline tescil ettirilerek, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") olarak değiştirilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi %36,32 halka arz oranı ile 21 Şubat 2018 tarihinde halka açılmıştır ve hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmeye başlamıştır. 31 Mart 2025 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. Yeniyo! Sk. No:8/1-G Şişli/İstanbul.

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

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 18'dir (31 Aralık 2024: 29).

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermaye, ortaklık yapısı ve hisse adedi detayları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2025			31 Aralık 2024		
Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar
Hasan Peker	781.406.458	31,26	781.406.458	781.406.458	31,26
Halka açık	1.718.593.542	68,74	1.718.593.542	1.718.593.542	68,74
kısım					

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29'un uygulanmasını gerektiren özelliklerden biri üç yıllık kümülatif enflasyon oranının %100'e yaklaşması veya bu oranı aşmasıdır. Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından açıklanan Türkiye geneli Tüketici Fiyatları Endeksi ("TÜFE") verilerine göre, Türkiye'de üç yıllık kümülatif enflasyon oranı 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla %250'ye ulaşmıştır.

Aşağıdaki tablo TÜFE'nin 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla durumunu ve son üç yıldaki gelişimini göstermektedir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Mart 2024
Yıllık Endeks	2.954,52	2.684,55	2.139,47
Ortalama Endeks	2.885,90	2.360,03	2.065,79
Düzeltilme Katsayısı	1,00000	1,10063	1,38104
Üç Yıllık Kümülatif Enflasyon	%250	%291	%309

Şirket 31 Mart 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloları, TMS 29 uyarınca fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişimlere göre yeniden düzenlenmiştir. TMS 29, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimiyle hazırlanan mali tabloların, bilanço tarihindeki cari ölçüm birimine göre belirtilmesini ve önceki dönemlere ait tutarların da aynı esaslarla düzeltilmesini gerektirmektedir.

Karşılaştırmalı tutarlar 31 Mart 2025 cari para birimi cinsinden sunulup, cari yılın genel fiyat endeksi kullanılarak yeniden ifade edildiğinden karşılaştırmalı finansal tabloların raporlama dönemi kapanış tarihi itibarıyla cari ölçü birimine göre sunulması amaçlanmış ve önceki raporlama dönemlerine ait karşılaştırmalı tutarlar genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

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

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

Karşılaştırmalı tutarlar:

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

Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi

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

İşletmenin sürekliliği

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

Finansal tabloların onaylanması

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve TMS/ TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

-TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

ii) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

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

-TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
-TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
-UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

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

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

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartları'na ilişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

-UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
-UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler
-UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı
-UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Söz konusu Standart Şirket için geçerli değildir.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal araçlar

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

Finansal varlıklar

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

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

Finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

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

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları

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

Bir finansal varlık aşağıdaki durumlarda ticari amaçla elde tutulduğu varsayılır:

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

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

Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

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

İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Hasılat

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

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

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

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

Gayrimenkul (konut/ ofis) satışı

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Stoklar

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar

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

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

İlişikteki bireysel finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğünü TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar"da belirtilen finansal tablolara alma ve değerlendirme esaslarına göre hesaplamıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüklerinin, özellikleri açısından, bu standartta tanımlanan 'Çalışma Dönemi Sonrasına İlişkin Belirli Fayda Planları'yla özdeş olması nedeniyle, bahse konu yükümlülükler, aşağıda açıklanan bazı varsayımlar kullanılarak hesaplanmış ve finansal tablolara alınmıştır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kullanılan temel varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025
Faiz oranı %	27,15
Enflasyon oranı %	23,03

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

Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar

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

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

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

Koşullu varlıklar ve borçlar

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergi

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

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

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

Ertelenmiş Vergi

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Nakit akış tablosu

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

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

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

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

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

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

Pay başına kazanç

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

3. Bölümlere göre raporlama

TFRS 8- Faaliyet Bölümleri Standardı çerçevesinde, sayısal alt sınırlardan herhangi birini karşılayan, bölümlere göre raporlamayı gerektirecek faaliyet bölümü bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kasa:		
- Türk lirası	852	4.315
Bankalar:		
Vadeli mevduatlar		
- Türk lirası	1.443.547	818.337
- Amerikan doları	75.531	77.531
- Avro	610.529	606.570
Vadesiz mevduatlar		
- Türk lirası	8.578.785	2.234.219
- Amerikan doları	57.219	966.428
- Avro	21.732.849	5.459.207
- İngiliz sterlini	509.797	879.519
Toplam	33.009.109	11.046.126

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	Vade	Faiz oranı (%)	31 Mart 2025
Türk lirası	Ocak 2025	41,5	1.443.547
Amerikan doları	Ocak 2025	3,50	75.531
Avro	Ocak 2025	2,00	610.529
Toplam			2.129.607

	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024
Türk lirası	Ocak 2024	44,50	818.337
Amerikan doları	Ocak 2024	3,50	77.532
Avro	Ocak 2024	2,00	606.570
Toplam			1.502.439

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in banka hesapları üzerinde herhangi bir bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. Finansal borçlanmalar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli banka kredileri	464.484.060	184.718.388
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	68.999.810	95.014.202
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	20.603.871	30.370.051
Finansman bonoları	832.966.533	552.544.072
Kısa vadeli borçlanmalar	1.387.054.274	862.646.713
Uzun vadeli banka kredileri	24.406.961	24.075.958
Uzun vadeli borçlanmalar	24.406.961	24.075.958
Toplam	1.411.461.235	886.722.671

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kiralama işlemlerinden borçlar yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde yer alan Ritz Carlton A95 ile stoklar içinde yer alan Ataköy NEF 22 projesi B8 ve D2 bağımsız bölümleri için gerçekleştirilen "sat-geri kiralama" işleminden kaynaklanmaktadır.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in finansman bonolarının detayları aşağıdaki gibidir:

ISIN Kod	Nominal tutar	Faiz türü	Bileşik Faiz Oranı (%)	Tür	Vade tarihi	Net bugünkü değer
TRFPEGY72515	513.000.000	Sabit	54,00%	Kupon ödemesiz	4 Temmuz 2025	566.158.767
TRFPEGY82514	150.000.000	Sabit	52,00%	Kupon ödemesiz	8 Ağustos 2025	158.907.028
TRFPEGY42518	100.000.000	Değişken	BIST TL REF + %5	Kupon ödemeli	30 Nisan 2025	107.900.738

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in finansman bonolarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025
1 Ocak	552.544.072
Bono ihracı	663.000.000
Anapara ödemeleri (-)	(340.092.250)
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	69.966.533
Parasal kazanç (-)	(112.451.822)
31 Mart	832.966.533

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. Finansal borçlanmalar (devamı)

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in banka kredilerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	303.808.547	160.122.970
Kredi kullanımı	399.315.425	188.001.749
Anapara ödemeleri (-)	(132.866.312)	(18.609.102)
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	41.496.479	27.948.348
Parasal kazanç (-)	(53.863.308)	(27.759.174)
31 Mart	557.890.831	329.704.790

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in kiralama işlemlerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	30.370.051	75.031.447
Girişler	-	-
Anapara ödemeleri (-)	(8.578.310)	(5.944.046)
Tahakkuk eden faiz (Not 23b)	3.669.776	(8.729.136)
Ödenen faiz (-)	(5.374.508)	9.051.521
Parasal kazanç (-)	516.862	(9.629.405)
31 Mart	20.603.871	59.780.381

Finansal borçlanmalara ilişkin faiz riskleri Dipnot 24'te açıklanmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	205.619.217	334.248.684
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18)	183.745.985	181.970.889
Toplam	389.365.202	516.219.573

(*) 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar ağırlıklı olarak, Şirket'in 28 Aralık 2023 tarihinde Almanya'da faaliyet gösteren Nordstern Dusseldorf GMBH'nin paylarının %40'ının DATE Investment GMBH ve EN FA Investment GMBH'a satışına ilişkin doğan alacaklardan oluşmaktadır.

b) Kısa vadeli ticari borçlar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	21.623.205	22.546.309
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 18)	4.436.269	4.031.221
Toplam	26.059.474	26.577.530

(*) 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar ağırlıklı olarak, Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş.'ye Ataköy projesi kapsamında "Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi" sözleşmesi ek protokolüne istinaden satın alınan ticari alanlara ilişkin borçlardan oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Vergi dairesinden alacaklar	84.150	87.250
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	85.250	8.854
Toplam	169.400	96.104

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	529	583
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 18)	2.534.037.735	2.058.745.708
Toplam	2.534.038.264	2.058.746.291

c) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	1.285.729	1.212.297
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	178.115.651	250.160.099
Toplam	179.401.380	251.372.396

(*) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'ye menkul kıymet alımı kapsamındaki borçlardan oluşmaktadır.

d) Uzun vadeli diğer borçlar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	813.955.997	1.020.573.028
Toplam	813.955.997	1.020.573.028

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. Stoklar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (*)	325.723.575	325.723.575
Ataköy projesi arsa payları (**)	107.643.429	107.643.431
Sultan Makamı Konutları (***)	35.771.770	62.918.582
Stoklar, brüt	469.138.774	496.285.588
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (-)	(41.680.490)	(41.680.490)
Ataköy projesi arsa payları (-)	(26.909.915)	(26.909.915)
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(68.590.405)	(68.590.405)
Stoklar, net	400.548.369	427.695.183

(*) 28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Şirket tarafından Ataköy projesinde yer alan 23 adet ticari alan 74.898.337 Türk lirası bedelle satın alınmıştır. Satın alınan ticari alanların 15 adeti iade edilmiş olup, şirket ile Nef arasındaki mal paylaşımı çerçevesinde 45 adet bağımsız bölüm (16 adet ticari alan ve 29 adet konut) alınmıştır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 4 işyeri, 4 depolu işyeri ve 2 asma katlı depolu işyeri stoku bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 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 2024: 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 2024: 1 adet bağımsız bölüm).

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in stoklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	427.695.183	537.179.242
Satışlar	(27.146.814)	(37.180.987)
31 Mart	400.548.369	499.998.255

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar (*)	315.837.347	243.870.235
Gelecek aylara ait giderler	1.161.698	954.975
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18)	470.097.422	450.006.041
Toplam	787.096.467	694.831.251

(*) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflara verilen avanslar ağırlıklı olarak Tenet İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'ye verilen avanslardan oluşmaktadır.

b) Müşteri sözleşmelerinden doğan kısa vadeli yükümlülükler

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	445.232.902	290.944.235
Toplam	445.232.902	290.944.235

10. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Devreden katma değer vergisi	1.461.474	18.600.663
Personel ve iş avansları	210.000	110.057
Toplam	1.671.474	18.710.720

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. Diğer varlıklar ve yükümlülükler (devamı)

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	1.385.924	7.208.566
Toplam	1.385.924	7.208.566

11. Finansal yatırımlar

a) Kısa vadeli finansal yatırımlar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Yatırım fonları (*)	-	3.592.236
Toplam	-	3.592.236

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

b) Uzun vadeli finansal yatırımlar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Peker GMBH	2.271.037.857	2.271.037.857
DİGH Maslak	738.857.027	738.857.027
Nordstern Dusseldorf GMBH	440.968.882	440.968.882
Peker GYO Global GMBH	386.477.423	386.477.423
Blue Stone Investment GMBH	216.720.217	216.720.217
Peker GYO Spain SL	158.500	158.500
Toplam	4.054.219.906	4.054.219.906

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. Finansal yatırımlar (devamı)

b) Uzun vadeli finansal yatırımlar (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ritz Carlton A 95 ^(*)	85.003.292	85.003.292
Nef 22 ^(**)	73.240.776	73.240.776
Kaiserwall ^(***)	19.943.932	19.810.995
Toplam	178.188.000	178.055.063

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

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

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

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	178.055.063	203.692.486
Alımlar	-	-
Gerçeğe uygun değer değişimi (Not 21)	132.937	-
31 Mart	178.188.000	203.692.486

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri ve kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2025					
Gayrimenkulün adı	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri (Ekspertiz rapor değeri)	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)	
Ritz Carlton A 95	31 Aralık 2024	85.003.292	Türk lirası	85.003.292	
Nef 22	31 Aralık 2024	73.240.776	Türk lirası	73.240.776	
Kaiserwall	13 Ocak 2025	490.000	Avro	19.943.932	

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

31 Aralık 2024					
Gayrimenkulün adı	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri (Ekspertiz rapor değeri)	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)	
Ritz Carlton A 95	31 Aralık 2024	85.003.292	Türk lirası	85.003.292	
Nef 22	31 Aralık 2024	73.240.776	Türk lirası	73.240.776	
Kaiserwall	13 Ocak 2025	490.000	Avro	19.810.995	

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

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

31 Mart 2025	Gerçeğe uygun değer	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Ritz Carlton A 95	85.003.292	-	85.003.292	-
Nef 22	73.240.776	-	73.240.776	-
Kaiserwall	19.943.932	-	-	19.943.932
Toplam	178.188.000	-	158.244.068	19.943.932

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

31 Aralık 2024	Gerçeğe uygun değer	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Ritz Carlton A 95	85.003.292	-	85.003.292	-
Nef 22	73.240.776	-	73.240.776	-
Kaiserwall	19.810.995	-	-	19.810.995
Toplam	178.055.063	-	158.244.068	19.810.995

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. Maddi duran varlıklar

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in maddi duran varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Maliyet:				
Taşıtlar	91.749.988	-	(16.257.864)	75.492.124
Demirbaşlar	2.581.640	-	-	2.581.640
Özel maliyetler	93.688	-	-	93.688
Toplam	94.425.316	-	(16.257.864)	78.167.452
Birikmiş amortisman (-):				
Taşıtlar	35.767.950	4.313.892	(1.896.751)	38.185.091
Demirbaşlar	1.224.653	117.289		1.341.942
Özel maliyetler	14.053	4.685		18.738
Toplam	37.006.656	4.435.866	(1.896.751)	39.545.771
Defter değeri	57.418.660			38.621.681

	1 Ocak 2024	Girişler		31 Mart 2024
Maliyet:				
Taşıtlar	91.037.062	8.295.967		99.333.029
Demirbaşlar	2.006.425	97.982		2.104.407
Toplam	93.043.487	8.393.949		101.437.436
Birikmiş amortisman (-):				
Taşıtlar	33.367.988	4.834.746		38.202.734
Demirbaşlar	791.253	102.531		893.784
Toplam	34.159.241	4.937.277		39.096.518
Defter değeri	58.884.246			62.340.918

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık bulunmamaktadır.

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir (Not 20).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

a) Karşılıklar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in taraf olduğu 8 dava, Şirket için önemli bir nakit çıkışı riski taşımamaktadır.

b) Koşullu varlıklar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in koşullu varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Teminat senetleri (*)		
- Türk lirası	-	2.060.200
- Amerikan doları	74.002.488	68.115.909
Toplam	74.002.488	70.176.109

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminat senetleri, Nef 22 Projesi kapsamında yapılan satış sözleşmeleri çerçevesinde henüz teslim edilmemiş konut ve işyerlerine istinaden müşterilerden temin edilen senetlerden oluşmaktadır.

c) Koşullu yükümlülükler

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin ("TRİK") detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı (*)	519.513.018	323.628.085
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplamı		-
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		-
Toplam	519.513.018	323.628.085

(*) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin 111.503.986 Türk lirası tutarındaki kısmı bağımsız bölümler ve "sat-geri kirala" kapsamındaki gayrimenkullere ilişkin ipoteklerden, 5.243.053 Türk lirası tutarındaki kısmı taşıtlar üzerindeki rehinlerden (Not 13), 402.765.979 Türk lirası tutarındaki kısmı banka kredileri ve "sat-geri kirala" kapsamındaki kefaletlerden oluşmaktayken; 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin 145.332.157 Türk lirası tutarındaki kısmı bağımsız bölümler ve "sat-geri kirala" kapsamındaki gayrimenkullere ilişkin ipoteklerden, 7.001.525 Türk lirası tutarındaki kısmı taşıtlar üzerindeki, 60.456.328 Türk lirası tutarındaki kısmı "sat-geri kirala" kapsamındaki rehinlerden ve 39.704.295 Türk lirası tutarındaki kısmı banka kredileri ve "sat-geri kirala" kapsamındaki kefaletlerden oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. Özkaynaklar

a) Sermaye

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye detayları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	Yüzde	31 Mart 2025	Yüzde	31 Aralık 2024
		Tutar		Tutar
Hasan Peker	31,26	781.406.458	31,26	781.406.458
Halka açık kısım	68,74	1.718.593.542	68,74	1.718.593.542
Toplam	100	2.500.000.000	100	2.500.000.000
Özsermaye enflasyon düzeltme farkları		1.950.338.051		1.950.338.051
Toplam		4.450.338.051		4.450.338.051

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermayesi sırasıyla beheri 1 Türk lirası olan sırasıyla 2.500.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

Hissedarlar	31 Mart 2025		31 Aralık 2024		Grup	Türü
	Pay adedi	Pay tutarı	Pay adedi	Pay tutarı		
Hasan Peker	157.377.360	157.377.360	157.377.360	157.377.360	A	Nama
Hasan Peker	624.029.098	624.029.098	624.029.098	624.029.098	B	Hamiline
Halka açık kısım	1.718.593.542	1.718.593.542	1.718.593.542	1.718.593.542	B	Hamiline
Toplam	2.500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000		

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. Özkaynaklar (devamı)

c) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

Yasal yedekler, 6102 Sayılı Yeni TTK'nin 519. maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin yüzde 20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının yüzde 5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, kar 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 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yasal yedeklerin toplam tutarı 294.301.294 Türk lirası'dır.

Vergi Usul Kanunu ile 30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ilgili Tebliğ'e göre Vergi Usul Kanunu uyarınca hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli bilanço enflasyon muhasebesi uygulaması kapsamında Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Genel Endeksleri ("ÜFE") kullanılmak suretiyle düzeltilmiştir. İlişikteki finansal tablolar ise TMS 29 uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksleri ("TÜFE") kullanılmak suretiyle enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmuştur. Vergi Usul Kanunu ve TMS 29 enflasyon muhasebesi uygulamasında farklı endekslerin kullanılması ve TMS 29 uygulamasında önceki raporlama dönemlerine ait tutarların da düzeltilerek 31 Mart 2025 satın alma gücüne getirilmesi nedeniyle; "Sermaye Düzeltme Farkları", "Hisse Senedi İhraç Primleri" ve "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" kalemlerine ilişkin Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan bilançoda yer alan tutarlar ile TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan tutarlar arasında farklar oluşmuştur.

	31 Mart 2025		
	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler
TMS/TFRS finansal tablolarına göre	1.950.338.051	25.029	294.301.294
Vergi Usul Kanunu'na göre	2.683.182.246	24.157	83.774
Fark	732.844.195	(872)	(294.217.520)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. Pay başına kazanç/ (kayıp)

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem zararı	(28.600.743)	(613.949.263)
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	2.500.000.000	2.500.000.000
Pay başına kayıp	(,01)	(,25)

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

17. Vergi

Kurumlar vergisi

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. Vergi (devamı)

Ertelenmiş vergi

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

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

31 Mart 2025		
	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
Stoklar	213.628.862	(64.088.659)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	33.889.048	(10.166.714)
Verilen avanslar	(14.475.603)	4.342.681
Finansman bonoları	(69.966.533)	20.989.960
Banka kredileri	(41.496.479)	12.448.944
Kıdem tazminatı karşılığı	(264.817)	79.445
Maddi duran varlıklar	(5.873.997)	1.762.199
Kiralama işlemlerinden borçlar	(3.669.776)	1.100.933
Peşin ödenmiş giderler	554.818	(166.445)
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	(149.623)	44.886
Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü), net		(33.652.770)

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren dönemde ertelenen vergi yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

2025	
1 Ocak	(3.332.805)
Kar veya zarar ile ilişkilendirilen	(30.601.310)
Diğer kapsamlı gelirleri ilişkilendirilen	281.345
31 Mart	(33.652.770)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. İlişkili taraflar

a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Peker Holding GMBH	183.745.985	181.970.889
Toplam	183.745.985	181.970.889

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar ağırlıklı olarak, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Nordstern Dusseldorf GMBH'ın paylarının %9'unun Peker Holding GMBH'a satışından kaynaklanan alacaklardan oluşmaktadır.

b) İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Peker GMBH	1.728.717.560	1.615.002.408
Peker GYO Global GMBH	187.087.974	185.103.161
DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Limited Şirketi	470.559.245	114.957.591
Peker GYO Spain SL	83.755.223	82.403.368
Nordstern Dusseldorf GMBH	63.917.733	61.279.180
Toplam	2.534.037.735	2.058.745.708

c) İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Peker Port GMBH	3.907.382	3.882.045
Peker Management GMBH	150.149	149.176
Peker International Property Investment Yön. Hiz. A.Ş.	180.000	-
Pek Yönetim Hizmetleri A.Ş.	198.738	-
Toplam	4.436.269	4.031.221

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. İlişkili taraflar (devamı)

d) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Hasan Peker	156.000.000	171.688.249
Peker Holding A.Ş.	22.115.651	78.471.850
Toplam	178.115.651	250.160.099

e) İlişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Blue Stone Investment GMBH	813.955.997	1.020.573.028
Toplam	813.955.997	1.020.573.028

f) İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Marbella Life Style Investments SL	470.097.422	450.006.041
Toplam	470.097.422	450.006.041

Şirket, İspanya Malaga'da 7.100 m2 arsa üzerinde mevcut 16 odalı toplam 1.992 m2 inşaat alanına sahip bir adet villa bulunan gayrimenkulün 8.900.000 avroya alınması ile ilgili ilişkili tarafı Marbella Life Style Investments SL ile gayrimenkul alım sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu anlaşmaya istinaden mevcut villa haricinde kalan arsa alanına 4 adet ilave villa yapımına ilişkin izinler alındıktan sonra tapu devri gerçekleşecektir. İlgili anlaşma kapsamında satıcı tarafa 8.900.000 avro avans ödemesi gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2024: 8.900.000 avro).

g) Üst yönetime sağlanan faydalar

Şirket'in üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde, Şirket'in üst yönetime sağlamış olduğu faydalar, ödenen maaşlar ve huzur hakları ile araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Üst yönetime sağlanan faydalar	6.730.213	27.015.012
Toplam	6.730.213	27.015.012

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

19. Hasılat ve satışların maliyeti

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in hasılat ve satışlarının maliyetlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Yurtiçi satışlar	76.386.918	-
Kira gelirleri	60.505	953.729
Hasılat	76.447.423	953.729
Yurtiçi satışların maliyeti (-)	(27.146.813)	-
Diğer	(139.144)	(32.820)
Satışların maliyeti (-)	(27.285.957)	(32.820)
Brüt kar	49.161.466	920.909

20. Genel yönetim giderleri

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Personel giderleri	7.047.143	6.521.020
Amortisman giderleri ve itfa payları (Not 13)	4.435.866	4.937.277
Danışmanlık giderleri	1.173.753	2.765.777
Kira giderleri	581.975	1.204.543
Seyahat ve konaklama giderleri	175.068	256.288
Ulaşım giderleri	1.789.248	1.116.955
Sigorta giderleri	410.261	564.970
Vergi, resim ve harç giderleri	6.326.900	367.144
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	162.302	128.652
Bağış ve yardımlar	86.029	34.358
Diğer (*)	1.509.838	4.317.874
Toplam	23.698.383	22.214.858

(*) 31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemde diğer giderler ağırlıklı olarak sermaye piyasası işlem görme giderlerinden oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı gelirleri	250.060.439	200.612.843
Vergi, resim ve harç iadeleri	-	4.277.418
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 12)	132.937	-
Diğer	543	99
Toplam	250.193.919	204.890.360

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in esas faaliyetlerden diğer giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı giderleri	85.762.734	79.334.469
Vergi, resim ve harç giderleri	164.807	1.961.509
Diğer	1.785.922	43.129
Toplam	87.713.463	81.339.107

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderleri

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Fon satış karları (Not 11a)	983.062	4.507.476
Menkul kıymet faiz gelirleri	-	79.821
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer farkları (Not 11a)	-	23.821
Sabit kıymet satış karı	113.862	-
Toplam	1.096.924	4.611.118

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Fon satış zararları (Not 11a)	-	29.632.654
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer farkları (Not 11a)	-	12.683.432
Toplam	-	42.316.086

23. Finansman gelir ve giderleri

a) Finansman gelirleri

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Vadeli mevduat faiz gelirleri	1.518.016	1.260.530
Toplam	1.518.016	1.260.530

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. Finansman gelir ve giderleri

b) Finansman giderleri

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Kredi faiz ve komisyon giderleri	76.434.616	41.461.035
Finansman bonusu faiz giderleri (Not 5)	100.570.940	11.161.317
Finansal kiralama faiz ve komisyon giderleri (Not 5)	5.815.791	13.238.262
Adat faiz giderleri	35.304	-
Banka komisyon giderleri	96.164	173.928
Vergi, resim ve harç giderleri	648.093	386.614
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	214.273	32.114
Diğer	128.364	200.716
Toplam	183.943.545	66.653.986

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 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 indireyecek biçimde sağlamaya özen göstermektedir.

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

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

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Finansal borçlar	1.411.461.235	886.722.671
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(33.009.109)	(11.046.126)
Net finansal borç	1.378.452.126	875.676.545
Özkaynak toplamı	5.503.470.697	5.531.179.367
Net finansal borç/ özkaynak oranı	0,25	0,16

b) Finansal risk faktörleri

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

b.1) Kredi riski

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

Cari dönem	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
31 Mart 2025				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	389.365.202	2.534.207.664	33.008.257	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	389.365.202	2.534.207.664	33.008.257	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

Önceki dönem	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
31 Aralık 2024				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	516.219.573	2.058.842.395	11.041.811	3.592.236
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	516.219.573	2.058.842.395	11.041.811	3.592.236
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

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.2) Likidite riski

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

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

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vade analizi aşağıdaki gibidir:

Sözleşme uyarınca vadeler		Sözleşme uyarınca nakit		3-12 ay arası	1-5 yıl arası
31 Mart 2025	Defter değeri	çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	(II)	(III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	557.890.831	742.253.892	81.790.423	620.185.150	40.278.319
Finansman bonoları	832.966.533	935.493.425	112.082.192	823.411.233	-
Kiralama yükümlülükleri	30.370.051	34.198.083	20.518.850	13.679.233	-
Ticari borçlar	26.577.530	26.059.474	-	26.059.474	-
Diğer borçlar	993.357.377	993.357.377	1.285.729	178.115.651	813.955.997
Toplam yükümlülük	2.441.162.322	2.731.362.251	215.677.194	1.661.450.741	854.234.316

Sözleşme uyarınca vadeler		Sözleşme uyarınca nakit	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
31 Aralık 2024	Defter değeri	çıkışlar toplamı (I+II+III)	(I)	(II)	(III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	303.808.547	389.145.555	90.909.024	253.907.595	44.328.936
Kiralama yükümlülükleri	30.370.051	37.637.237	11.291.171	26.346.066	-
Ticari borçlar	26.577.530	26.577.530	2.337.237	24.240.293	-
Diğer borçlar	1.271.945.424	1.271.945.424	1.212.297	250.160.099	1.020.573.028
Toplam yükümlülük	1.632.701.552	1.725.305.746	105.749.729	554.654.053	1.064.901.964

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Faiz oranı riski

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

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Sabit faizli finansal varlıklar	2.129.607	1.502.439
		-
		-
Sabit faizli finansal yükümlülükler	510.375.086	251.514.348
	725.065.796	433.792.223
	20.603.871	30.370.052
		-
		-
Değişken faizli finansal yükümlülükler	47.515.745	52.294.199
	107.900.737	118.751.849

b.4) Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

Döviz pozisyonu tablosu	Cari dönem			
	31 Mart 2025			
	TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	44.341.729	7.030	1.082.904	-
2. Ticari alacaklar	536.912.536	3.923.132	8.300.000	1.043.672
3. Diğer alacaklar	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	581.254.265	3.930.162	9.382.904	1.043.672
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6. Diğer alacaklar	56.512	-	-	1.071
7. Duran varlıklar (5+6)	56.512	-	-	1.071
8. Toplam varlıklar (4+7)	581.310.777	3.930.162	9.382.904	1.044.743
9. Ticari borçlar	397.780	-	9.773	-
10. Diğer borçlar	(850.575.643)	(870.268)	(20.115.255)	20.896
11. Kısa vadeli yükümlülükler (9+10)	(850.177.863)	(870.268)	(20.105.482)	20.896
12. Diğer borçlar	-	-	-	-
13. Uzun vadeli yükümlülükler (12)	-	-	-	-
14. Toplam yükümlülükler (11+13)	(850.177.863)	(870.268)	(20.105.482)	20.896
15. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (8+14)	(268.867.086)	3.059.894	(10.722.578)	1.065.639

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 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	Cari dönem			
	31 Aralık 2024			
	TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	7.259.227	26.930	150.002	18.062
2. Ticari alacaklar	468.743.797	-	11.500.000	1.044.177
3. Diğer alacaklar	47.387	-	-	1.071
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	476.050.411	26.930	11.650.002	1.063.310
5. Diğer alacaklar	1.766.171.815	-	48.068.268	-
6. Duran varlıklar (5)	1.766.171.815	-	48.068.268	-
7. Toplam varlıklar (4+6)	2.242.222.226	26.930	59.718.270	1.063.310
8. Ticari borçlar	(3.797.305)	-	(103.348)	-
9. Diğer borçlar	(781.512)	-	(21.270)	-
10. Kısa vadeli yükümlülükler (8+9)	(4.578.817)	-	(124.618)	-
11. Diğer borçlar	(927.316.769)	-	(25.237.985)	-
12. Uzun vadeli yükümlülükler (11)	(927.316.769)	-	(25.237.985)	-
13. Toplam yükümlülükler (10+12)	(931.895.586)	-	(25.362.603)	-
14. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (7+13)	1.310.326.640	26.930	34.355.667	1.063.310

Kur riskine duyarlılık

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Cari dönem	31 Mart 2025	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	11.555.873	(11.555.873)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	11.555.873	(11.555.873)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	(43.642.931)	43.642.931
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	(43.642.931)	43.642.931
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	5.199.924	(5.199.924)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	5.199.924	(5.199.924)
Toplam (3+6+9)	(26.887.134)	26.887.134

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 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		
Cari dönem	31 Aralık 2024	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	94.855	(94.855)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	94.855	(94.855)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	126.233.109	(126.233.109)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	126.233.109	(126.233.109)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	4.704.700	(4.704.700)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	4.704.700	(4.704.700)
Toplam (3+6+9)	131.032.664	(131.032.664)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

Şirket 30 Nisan 2025 tarihinde TRFPEGYE2519 ISIN kodlu, yıllık %59,00 basit, %67,84 bileşik faiz oranlı, 100.000.000 Türk lirası nominal tutarlı, 27 Ekim 2025 vade tarihli kupon ödemesiz finansman bonosunu nitelikli yatırımcıya satış yoluyla ihraç etmiştir.

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

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in net parasal kayıp/kazanç tutarına ilişkin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025
Parasal olmayan kalemler	
Bağlı ortaklıklar	128.870.142
Verilen avanslar	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(11.397.676)
Geri alınmış paylar	-
Stoklar	44.621.927
Maddi duran varlıklar	18.217.475
Peşin ödenmiş giderler	61.921.102
Aktüeryal kayıp	(1.367)
Hisse senedi ihraç primleri	(2.287)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	15.121.815
Yasal yedekler	42.466.379
Ödenmiş sermaye	(83.542.127)
Geçmiş yıl karları	(226.368.354)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	540.810
Satışların maliyeti	2.480.577
Genel yönetim giderleri	2.469.016
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(2.701.086)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	1.177.454
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(25.054)
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-
Finansman gelirleri	(43.945)
Finansman giderleri	1.580.832
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	(4.614.367)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

28. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	24.430.324	12.404.146
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)	4.143.464.068	4.172.534.778
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.179.825.909	1.179.825.909
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		3.069.392.015	2.656.095.597
D Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)		8.417.112.316	8.020.860.430
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.390.857.364	856.352.619
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31		-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	20.603.871	30.370.051
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	992.071.648	250.160.099
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.503.470.697	5.531.179.362
Diğer kaynaklar		510.108.736	1.352.798.299
D Toplam kaynaklar (Pasif Toplamı)		8.417.112.316	8.020.860.430
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	33.008.257	11.041.811
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)	19.943.932	19.810.995
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)		
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	3.315.362.879	3.315.362.879
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)	-	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2025 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	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)	55,79%	52,02%	Asgari %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	14,31%	14,86%	Azami %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	39,63%	41,58%	Azami %49
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	Azami %20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	0,00%	0,00%	Azami %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	25,65%	16,03%	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)	0,39%	0,14%	Azami %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	0,00%	0,00%	Azami %10