

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

**1 Ocak – 30 Eylül 2023 ara hesap
dönemine ait özet konsolide finansal
tablolar**

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

İçindekiler

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla

özet konsolide finansal durum tablosu

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		505.083.118	656.566.460
Nakit ve nakit benzerleri	4	74.863.614	55.644.873
Finansal yatırımlar	5	34.737.359	3.190
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7-18	250.000	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	50.990.065	35.725.157
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	8-18	2.597.864	162.713.870
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	7.861.924	9.161.090
Stoklar	9	55.126.298	65.065.271
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	10-18	239.738.408	164.311.257
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	10	11.745.302	159.456.321
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	15.177	63.962
Diğer dönen varlıklar	11	27.157.107	4.421.469
Duran varlıklar		3.636.301.750	2.992.057.720
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7-18	-	514.880.218
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	764.140	524.892
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	3.578.451.130	2.445.194.235
Maddi duran varlıklar	13	34.495.615	23.430.323
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	10	14.245.827	260.694
Ertelenmiş vergi varlığı	17	8.345.038	7.767.358
Toplam varlıklar		4.141.384.868	3.648.624.180

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla

özet konsolide finansal durum tablosu

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 30 Eylül 2023 207.100.360	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2022 552.300.408
Kısa vadeli yükümlülükler	Dipnot		
Kısa vadeli borçlanmalar	6	53.813.871	175.320.898
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	3.637.631	-
Diğer finansal yükümlülükler		-	22.024
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7-18	69.093	-
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	101.017.625	77.289.667
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	10	307.231	16.211.348
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		783.869	819.558
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	8-18	-	276.138.673
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	1.227.489	424.412
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Diğer karşılıklar</i>		333.615	1.245.896
Dönem karı vergi yükümlülüğü	17	-	3.226.748
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	45.909.936	1.601.184
Uzun vadeli yükümlülükler		1.950.917.542	971.397.387
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.779.405.549	820.799.330
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	8-18	1.034.121	79.079.943
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		915.216	1.232.413
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	17	169.562.656	70.285.701
Özkaynaklar		1.983.366.966	2.124.926.385
Ana ortaklığa ait özkaynaklar toplamı		1.983.366.966	2.124.926.385
Ödenmiş sermaye	15	669.833.747	669.833.747
Hisse senedi ihraç primleri		4.722	4.722
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(915.735)	(225.297)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>		326.557.222	151.732.683
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	40.693.320	29.292.034
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(1.074.113.090)	(35.185.090)
Geçmiş yıllar karları		1.298.072.300	909.226.754
Net dönem karı		723.234.480	400.246.832
Toplam kaynaklar		4.141.384.868	3.648.624.180

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş (*)	Bağımsız denetimden geçmemiş (*)
		Cari dönem	Cari dönem	Önceki dönem	Önceki dönem
	Dipnot	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Hasılat	19	652.449.719	19.323.669	139.245.200	13.205.958
Satışların maliyeti (-)	19	(592.861.579)	(4.987.195)	(137.127.731)	(3.718.888)
Brüt kar		59.588.140	14.336.474	2.117.469	9.487.070
Genel yönetim giderleri (-)	20	(74.173.762)	(27.908.782)	(42.341.672)	(17.596.488)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	912.096.002	90.802.878	273.483.246	97.846.090
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(13.350.199)	(773.495)	(316.479.624)	(115.999.124)
Esas faaliyet karı/ (zararı)		884.160.181	76.457.075	(83.220.581)	(26.262.452)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		14.217	14.217	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		-	-	(364.574)	(13.260)
Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı/ (zararı)		884.174.398	76.471.292	(83.585.155)	(26.275.712)
Finansman gelirleri	22	4.966.082	2.005.179	4.599.075	1.196.286
Finansman giderleri (-)	22	(67.206.725)	(24.562.814)	(25.074.616)	(8.060.625)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		821.933.755	53.913.657	(104.060.696)	(33.140.051)
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/ geliri		(98.699.275)	(13.510.518)	27.288.564	8.058.367
Dönemin vergi geliri/ (gideri)	17	-	-	(152.425)	(38.190)
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	17	(98.699.275)	(13.510.518)	27.440.989	8.096.557
Dönem karı/ (zararı)		723.234.480	40.403.139	(76.772.132)	(25.081.684)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(690.438)	82.605	(68.573)	(31.314)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları		(690.438)	82.605	(68.573)	(31.314)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak		174.824.539	16.190.258	54.383.276	16.087.350
Yabancı para çevrim farkı		174.824.539	16.190.258	54.383.276	16.087.350
Diğer kapsamlı gelir		174.134.101	16.272.863	54.314.703	16.056.036
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)		897.368.581	56.676.002	(22.457.429)	(9.025.648)
Ana ortaklığa ait		723.234.480	40.403.139	(76.772.132)	(24.555.391)
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	(526.293)

(*) Yeniden düzenlenmiş (Not 2.4)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide özkaynak değişim tablosu**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerleme kazançları/ (kayıpları)	Yabancı para çevrim farkı	Kar yedekleri	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakıyeler	669.833.747	4.722	132.870	66.423.615	9.963.926	(35.185.090)	934.154.750	-	1.645.328.540	5.109.551	1.650.438.091
Transferler	-	-	-	-	19.328.108	-	(19.328.108)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(68.573)	54.383.276	-	-	-	(76.772.132)	(22.457.429)	-	(22.457.429)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleriyle yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	(5.599.889)		(5.599.889)	(5.109.551)	(10.709.440)
30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla bakıyeler	669.833.747	4.722	64.297	120.806.891	29.292.034	(35.185.090)	909.226.753	(76.772.132)	1.617.271.222	-	1.617.271.222

	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerleme kayıpları	Yabancı para çevrim farkı	Kar yedekleri	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakıyeler	669.833.747	4.722	(225.297)	151.732.683	29.292.034	(35.185.090)	909.226.754	400.246.832	2.124.926.385	-	2.124.926.385
Transferler	-	-	-	-	11.401.286	-	388.845.546	(400.246.832)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(690.438)	174.824.539	-	-	-	723.234.480	897.368.581	-	897.368.581
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşme etkisi	-	-	-	-	-	(1.038.928.000)	-	-	(1.038.928.000)	-	(1.038.928.000)
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bakıyeler	669.833.747	4.722	(915.735)	326.557.222	40.693.320	(1.074.113.090)	1.298.072.300	723.234.480	1.983.366.966	-	1.983.366.966

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide nakit akış tablosu**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmemiş (*) Önceki dönem
	Dipnot	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		542.001.276	146.836.931
Dönem karı/ (zararı)		723.234.480	(76.772.132)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(683.696.455)	100.343.938
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	4.454.867	3.395.965
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	21	(1.499.876)	88.315
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(77.227)	471.163
Diğer karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(912.281)	217.488
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	22	(1.465.050)	(300.573)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	20.100.446	12.576.266
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		(173.936.206)	(57.538.776)
Gerçeğe uygun değer farkları ile ilgili düzeltmeler		(629.056.381)	167.981.400
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	17	98.699.275	(27.288.564)
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazanç/ (kayıplar) ile ilgili düzeltmeler	13	-	364.574
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	5	(4.022)	376.680
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		506.571.622	119.692.331
Ticari alacaklar		674.791.197	(70.920.477)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar		161.175.924	149.749.409
Stoklar		3.334.773	4.684.178
Peşin ödenmiş giderler		(8.757.189)	(4.096)
Ticari borçlar		23.797.051	(4.366.277)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		(35.689)	363.294
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlar		(353.381.418)	42.787.066
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		(15.904.117)	(172.883)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklar		(22.735.638)	(34.625.461)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülükler		44.286.728	32.197.578
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(4.108.371)	3.572.794
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(930.408)	-
Vergi iadeleri/ (ödemeleri)	17	(3.177.963)	3.572.794
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(1.514.783.540)	(383.777.961)
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(10.595.198)	(9.473.322)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	-	3.275.661
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri	12	581.635.840	93.947.276
Devam eden yatırım amaçlı gayrimenkullerin proje harcamalarından kaynaklanan nakit çıkışları		(682.778.476)	(416.722.836)
Yatırım faaliyetlerine ilişkin verilen avanslardan kaynaklanan nakit çıkışları	12	(329.397.754)	(44.095.300)
Fon alımından kaynaklanan nakit çıkışları	5	(39.036.603)	-
Fon satışından kaynaklanan nakit girişleri	5	4.316.651	-
Bağlı ortaklık ediniminden nakit çıkışları		(1.038.928.000)	(10.709.440)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		352.712.110	36.295.980
Kredilerden elde edilen nakit girişleri	6	472.939.950	233.514.679
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(101.741.037)	(184.943.006)
Ödenen faiz ve komisyon	22	(19.951.853)	(12.576.266)
Alınan faiz	22	1.465.050	300.573
D. Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/ (azalış) (A+B+C)		(620.070.154)	(200.645.050)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		639.288.895	205.370.269
E. Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim		19.218.741	4.725.219
F. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		55.644.873	289.569.694
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (E+F)	3	74.863.614	294.294.913

(*) Yeniden düzenlenmiş (Not 2.4)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. Grup'un 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 A.Ş. ("Şirket") ve Bağlı ortaklıkları ("Grup") olarak anılacaktır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi %36,32 halka arz oranı ile 21 Şubat 2018 tarihinde halka açılmıştır ve hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmeye başlamıştır. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla hisselerinin %60,90'ı 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. Yeniöl Sk. No:8/1-G Şişli/İstanbul.

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

Grup'un 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 24'tür (31 Aralık 2022: 25).

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermaye, ortaklık yapısı ve hisse adedi detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2023				31 Aralık 2022		
Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar	
Hasan Peker	261.864.967	39,10	261.864.967	173.958.175	25,97	173.958.175
Ayşegül Peker	-	-	-	87.306.792	13,03	87.306.792
Halka açık	407.968.780	60,90	407.968.780	408.568.780	61,00	408.568.780

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Ayşegül Peker, Şirket sermayesinin %13,03'üne karşılık gelen 14.083.667 Türk lirası nominal değerli A Grubu paylar ile 73.223.125 Türk lirası nominal değerli B Grubu paylar olmak üzere toplam 87.306.792 Türk lirası nominal değerli borsada işlem görmeyen statüdeki paylarını Şirket Yönetim Kurulu Başkanı Hasan Peker'e borsa dışında devretmiştir. Söz konusu pay devri Şirket yönetim kontrolünde bir değişikliğe yol açmamıştır.

Hasan Peker, 18 Eylül 2023 tarihinde Şirket'in borsada işlem gören hisselerinden toplam nominal değeri 600.000 Türk lirası olan 600.000 adet hisse alımı yapmıştır.

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

Sermayedeki pay ve oy kullanma hakkı oranı (%)						
			30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
Bağlı ortaklıklar	Faaliyet konusu	Kuruluş ve faaliyet yeri	Doğrudan	Toplam	Doğrudan	Toplam
Peker GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	100	100	-	-
Peker GYO Global GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	100	100	100	100
OYO Investment GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Grevenbroich - Almanya	-	-	100	100
Blue Stone Investment GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Grevenbroich - Almanya	100	100	100	100
Nordstern Düsseldorf GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	100	100	100	100
Peker GYO Spain SL	Gayrimenkul proje geliştirme	Malaga - İspanya	100	100	100	100

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Peker GMBH

Şirket, Almanya'da kurulu ve 1.000.000 avro sermayeli Peker GMBH unvanlı şirketin sermayesini temsil eden payların tamamını ilişkili taraflarından Peker Holding GMBH ve Goldstein Investment GMBH şirketlerinden 40.000.000 avro bedel ile satın almıştır. Söz konusu payların değeri Almanya'da kurulu Konfident Steuerberatungsgesellschaft MBH firması tarafından hazırlanan 23 Haziran 2023 tarihli değerlendirme raporunda 41.428.662,61 avro olarak belirlenmiştir. Peker GMBH bünyesinde Northgate Düsseldorf projesini barındırmaktadır.

Peker GYO Global GMBH

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

OXO Investment GMBH

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

Blue Stone Investment GMBH

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

Nordstern Düsseldorf GMBH

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

Peker GYO Spain SL

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı 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.

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

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

Grup, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet konsolide finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ("TFRS") uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu özet Konsolide finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 30 Eylül 2023 tarihli özet konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29 doğrultusunda enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi

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

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

Grup; Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun "KGK" yayınlamış olduğu 15 Mart 2021 tarihli "Yabancı Para Cinsinden Parasal Kalemlerin Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Sonraki Ölçümü Hakkında" duyurusuna istinaden özet konsolide finansal tablolarındaki varlık ve yükümlülükleri raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli alış ve satış kurlarını kullanarak değerlemeye tabi tutmuş ve aynı kurlar üzerinden sunum para birimine çevrimini gerçekleştirmiştir.

Grup'un özet konsolide finansal tablolarının sunum para birimi Türk lirasıdır. TMS 21 ("Kur Değişimlerinin Etkileri") kapsamında bağlı ortaklıkların avro olarak hazırlanan finansal tabloları Türk lirasına çevrilmiştir:

- 30 Eylül 2023 tarihli özet konsolide finansal durum tablosundaki varlıklar T.C Merkez Bankası tarafından açıklanan 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla geçerli döviz alış kuru olan 29,0305 TL = 1 avro, yükümlülükler ise yine T.C Merkez Bankası tarafından açıklanan 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla geçerli döviz satış kurları olan 29,0828 TL = 1 avro kullanılarak Türk lirasına çevrilmiştir.
- 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait özet konsolide kar veya zarar tabloları, 2023 yılı Ocak – Eylül dönemi dokuz aylık ortalama 23,9427 TL = 1 avro olan döviz kuru kullanılarak Türk lirasına çevrilmiştir.
- Geçmiş yıl karları; özet konsolide finansal tablolarda TMS 21 uyarınca tarihi kurlardan Türk lirasına çevrilmiştir.

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

İşletmenin sürekliliği

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

Özet konsolide finansal tabloların onaylanması

Özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 7 Kasım 2023 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet bulunmamakla birlikte; Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar, yayımlandıktan sonra finansal tabloları düzeltme yetkisine sahiptir.

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve TMS/ TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 1	Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler
TMS 12	Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik
TFRS 17	"Sigorta Sözleşmeleri"
TMS 12 'de değişiklik	Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları

ii) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

TMS 1	Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik
TFRS 16	Satış ve geri kiralama işlemleri
TMS 7 ve TFRS 7	Tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler
TSRS 1	"Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"
TSRS 2	"İklimle ilgili açıklamalar"

Genel anlamda söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolarının düzeltilmesi

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Şirket, 23 Haziran 2023 tarihinde Peker GMBH unvanlı şirketin sermayesini temsil eden payların %100'ünü ilişkili taraflarından Peker Holding GMBH ve Goldstein Investment GMBH şirketlerinden 40.000.000 avro bedel ile satın almıştır. Ortak kontrole sahip bir şirket satın alımında; satın alım değeri ve özsermaye arasındaki fark, 17 Ekim 2018 tarihli Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlke Kararı uyarınca şerefiye olarak sunulmamakta ve özkaynak kalemine negatif olarak yansımaktadır. TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" standardı doğrultusunda ilgili işlem, ortak kontrole tabi işletme birleşmesi olduğundan 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolar geriye dönük olarak yeniden düzenlenmiştir. Ek olarak, konsolide finansal durum tablosunda daha önce maliyet değeri üzerinden izlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ile izlenmesine karar verilmiştir. Söz konusu değişikliğin etkileri TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar" standardı uyarınca geriye dönük olarak düzeltilmiştir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak 2021 tarihli konsolide finansal tablolar yeniden düzenlenmiştir. Yeniden düzenlemenin 30 Eylül 2022 tarihli konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkileri aşağıda özetlenmiştir.

	Önceden raporlanan 1 Ocak- 30 Eylül 2022	Yeniden düzenlenme etkisi	Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2022
Hasılat	127.724.796	11.520.404	139.245.200
Satışların maliyeti (-)	(73.357.376)	(63.770.355)	(137.127.731)
Brüt kar/ (zarar)	54.367.420	(52.249.951)	2.117.469
Genel yönetim giderleri (-)	(35.865.367)	(6.476.305)	(42.341.672)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	221.443.914	52.039.332	273.483.246
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(97.866.550)	(218.613.074)	(316.479.624)
Esas faaliyet karı/ (zararı)	142.079.417	(225.299.998)	(83.220.581)
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	(364.574)	(364.574)
Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı/ (zararı)	142.079.417	(225.664.572)	(83.585.155)
Finansman gelirleri	338.175	4.260.900	4.599.075
Finansman giderleri (-)	(14.741.957)	(10.332.659)	(25.074.616)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)	127.675.635	(231.736.331)	(104.060.696)
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/ geliri	(152.425)	27.440.989	27.288.564
Dönemin vergi gideri	(152.425)	-	(152.425)
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	-	27.440.989	27.440.989
Dönem karı/ (zararı)	127.523.210	(204.295.342)	(76.772.132)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	(68.573)	-	(68.573)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(68.573)	-	(68.573)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak	24.989.547	29.393.729	54.383.276
Yabancı para çevrim farkı	24.989.547	29.393.729	54.383.276
Diğer kapsamlı gelir	24.920.974	29.393.729	54.314.703
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)	152.444.184	(174.901.613)	(22.457.429)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara döneme ait özet konsolide finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet konsolide finansal tablolar hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile değerlendirilmelidir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 2022: Bulunmamaktadır).

4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kasa		
- Türk lirası	2.520	2.913
Bankalar:		
Vadeli mevduatlar		
- Türk lirası	10.321	3.600.000
- Amerikan doları	2.042.912	-
Vadesiz mevduatlar		
- Türk lirası	841.580	16.260.182
- Amerikan doları	138.385	4.258.437
- Avro	71.494.076	30.431.620
- İngiliz sterlini	333.820	1.091.721
Toplam	74.863.614	55.644.873

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un vadeli mevduatlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	Vade	Faiz oranı	30 Eylül 2023
Türk lirası	Ekim '23	% 5,00	10.321
Amerikan doları	Ekim '23	% 0,01	455.063
Amerikan doları	Ekim '23	% 4,10	1.587.849
Toplam			2.053.233
	Vade	Faiz oranı	31 Aralık 2022
Türk lirası	Ocak '23	% 5,00	3.600.000
Toplam			3.600.000

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in banka hesapları üzerinde herhangi bir bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. Finansal yatırımlar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Yurtiçi fonlar	5.697.566	-
Yurtdışı fonlar	29.039.793	3.190
Toplam	34.737.359	3.190

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Grup'un yurtiçi fonlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Tür	ISIN Kod	Miktar	Fiyat	Gerçeğe uygun değer
Kısa vadeli serbest fon	TRMDLYWWWWW9	3.204.884	1,77777	5.697.566

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Grup'un yurtiçi fonlarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023
1 Ocak	-
Fon alış	10.000.000
Fon satış	(4.316.651)
Fon satış karı	4.022
Gerçeğe uygun değer değişimi	10.195
30 Eylül	5.697.566

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un yurtdışı fonlarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	3.190	379.582
Fon alış	23.946.531	-
Fon satış	-	(420.675)
Yabancı para çevrim farkı	5.090.072	43.995
30 Eylül	29.039.793	2.902

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. Finansal borçlanmalar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli banka kredileri	53.813.871	175.320.898
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	3.637.631	-
Kısa vadeli borçlanmalar	57.451.502	175.320.898
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	1.779.405.549	820.799.330
Uzun vadeli borçlanmalar	1.779.405.549	820.799.330
Toplam	1.836.857.051	996.120.228

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un banka kredilerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	996.120.228	780.697.921
Kredi kullanımı	472.939.950	233.514.679
Kredi ödemeleri (-)	(101.741.037)	(184.943.006)
Yabancı para çevrim farkı	469.389.317	152.395.054
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	148.593	-
30 Eylül	1.836.857.051	981.664.648

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla banka kredilerin detayları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Orijinal tutar	Türk lirası karşılığı	Faiz türü	Etkin faiz oranı (%)
Avro	16.983.726	493.934.312	Sabit	2,09
Avro	15.595.799	453.569.503	Sabit	2,09
Avro	15.000.000	436.242.000	Sabit	12,00
Avro	6.000.000	174.496.800	Sabit	4,99
Avro	5.000.000	145.414.000	Sabit	4,85
Avro	2.015.000	58.601.842	Değişken	2,90
Türk lirası	34.500.000	34.500.000	Değişken	44,60
Avro	571.141	16.610.379	Sabit	4,50
Türk lirası	10.060.540	10.060.540	Sabit	52,92
Türk lirası	9.253.331	9.253.331	Sabit	16,80
Türk lirası	4.174.344	4.174.344	Sabit	20,68

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla banka kredilerin detayları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Orijinal tutar	Türk lirası karşılığı	Faiz türü	Etkin faiz oranı (%)
Avro	17.266.695	344.829.703	Sabit	2,09
Avro	15.758.744	314.714.721	Sabit	2,09
Avro	7.500.000	149.781.000	Sabit	12,00
Avro	3.532.000	70.536.866	Sabit	4,75
Avro	2.015.000	40.241.162	Değişken	2,90
Avro	1.187.510	23.715.528	Sabit	4,50
Türk lirası	34.500.000	34.500.000	Değişken	17,8
Avro	574.534	11.473.906	Sabit	4,50
Türk lirası	6.327.342	6.327.342	Sabit	20,68

Değişken faizli banka kredileri faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskleri Dipnot 23'te açıklanmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	49.494.572	34.524.592
İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	1.190.000	1.190.000
İlişkili olmayan taraflardan gelir tahakkukları	305.493	10.565
İlişkili taraflardan gelir tahakkukları (Not 18)	250.000	-
Toplam	51.240.065	35.725.157

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18)	-	514.880.218
Toplam	-	514.880.218

c) Kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	101.017.625	77.289.667
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 18)	69.093	-
Toplam	101.086.718	77.289.667

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara verilen depozito ve teminatlar	4.644.880	199.349
Vergi dairesinden alacaklar	3.200.205	8.946.061
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	16.839	15.680
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 18)	2.597.864	162.713.870
Toplam	10.459.788	171.874.960

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara verilen depozito ve teminatlar	764.140	524.892
Toplam	764.140	524.892

c) Kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan alınan depozito ve teminatlar	1.065.479	424.015
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	162.010	397
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	-	276.138.673
Toplam	1.227.489	276.563.085

d) Uzun vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	1.034.121	79.079.943
Toplam	1.034.121	79.079.943

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. Stoklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (*)	36.315.628	42.919.828
Ataköy projesi arsa payları (**)	11.266.309	11.266.309
Sultan Makamı Konutları (***)	7.544.361	10.879.134
Toplam	55.126.298	65.065.271

(*) 28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Şirket tarafından Ataköy projesinde yer alan 23 adet ticari alan 74.898.337 Türk lirası bedelle satın alınmıştır. Satın alınan ticari alanların 15 adeti iade edilmiş olup, şirket ile Nef arasındaki mal paylaşımı çerçevesinde 45 adet bağımsız bölüm (16 adet ticari alan ve 29 adet konut) alınmıştır. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 1 adet konut ve 11 adet ticari alan stoku bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 1 adet konut ve 12 adet ticari alan).

(**) 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 2023 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan 5 adet ticari alana ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır (31 Aralık 2022: 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 2022 itibarıyla 3 bağımsız bölüm).

10. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait giderler	9.496.969	479.086
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar (*)	2.248.333	158.977.235
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18)	239.738.408	164.311.257
Toplam	251.483.710	323.767.578

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları; Nordstern projesi yatırımı kapsamında, arsa alım sözleşmesi çerçevesinde sözleşme bedeli olan 7.971.810 avro tutarındaki avansı ifade etmektedir. Söz konusu arsa 9.163 m² olup, Düsseldorf Belediyesi'nden satın alınmıştır.

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	14.245.827	-
Gelecek yıllara ait giderler	-	260.694
Toplam	14.245.827	260.694

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler (devamı)

c) Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un müşteri sözleşmelerinden doğan kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	307.231	16.211.348
Toplam	307.231	16.211.348

11. Diğer varlık ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	24.306.685	1.972.837
Personel ve iş avansları	337.371	278.297
Diğer	2.513.051	2.170.335
Toplam	27.157.107	4.421.469

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	45.909.936	1.601.184
Toplam	45.909.936	1.601.184

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ödenecek vergi ve fonlar ağırlıklı olarak; İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m² alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın satışından kaynaklanan katma değer vergisi tutarından oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Hotel - Peker GMBH ⁽¹⁾	2.496.623.000	1.435.312.800
Düsseldorf 2 - Nordstern ⁽²⁾	320.787.025	-
Düsseldorf - Nordstern ⁽²⁾	310.626.350	213.303.430
Solingen - Peker GYO Global ⁽³⁾	189.424.013	88.211.933
Grevenbroich - Bluestone ⁽⁴⁾	82.156.315	56.415.767
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO ⁽⁵⁾	50.000.000	-
House - Peker GMBH ⁽¹⁾	44.706.970	30.201.374
Nef 22 - Peker GYO ⁽⁶⁾	27.700.000	13.500.000
Grevenbroich - Peker GYO Global ⁽³⁾	22.324.455	15.329.938
Kaiserwall - Peker GYO ⁽⁷⁾	16.431.263	11.283.153
Parcela Benalmadena - Spain ⁽⁸⁾	9.953.460	-
Parcela Mijas - Spain ⁽⁸⁾	7.718.279	-
Çamlıca Arsa ⁽⁹⁾	-	541.870.000
Marbella - Spain ⁽¹⁰⁾	-	39.765.840
Toplam	3.578.451.130	2.445.194.235

- (1) Peker GMBH, bünyesinde Northgate Düsseldorf projesini barındırmaktadır. Söz konusu proje; Düsseldorf, Almanya'da yer alan 26.200 m² brüt kapalı inşaat alanına sahip projedir. 11.600 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilen projede toplam 24.000 m² net kullanım alanı (8.400 m² otel, 5.800 m² boarding house, 1.800 m² ofis, 8.000 m² ortak kullanım alanı) bulunmaktadır. İnşaatına 2019 yılında başlanan 431 odalı otel projesinin 2023 yılı başında tamamlanmıştır. Söz konusu otel Düsseldorf şehrinin en büyük otellerinden biri olup, 25+5 yıllığına Novum Oteller Grubu'na kiralanmıştır. Otel faaliyetine devam etmektedir.
- (2) Nordstern Düsseldorf GMBH, Almanya'nın Düsseldorf şehrinde 8.891 m² büyüklüğünde bir arsaya sahip olup ilgili arsa üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmektedir. Ek olarak, Nordstern Düsseldorf ile Düsseldorf Belediyesi arasında 31 Ağustos 2023 tarihinde imzalanan arsa alım sözleşmesi ile bahsi geçen arsaya bitişik parselde 9.163 m² büyüklüğünde yeni bir arsa daha alınmış olup, bu iki arsanın projelendirilmesi birlikte yapılacaktır.
- (3) Peker GYO Global GMBH, Almanya'nın Nordrhein-Westfalen eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan 3 adet bitişik binaya sahip olup, bahse konu üç taşınmazın birlikte projelendirilmesi planlanmaktadır. Ayrıca, Solingen şehrinde yer alan 2.690 m² büyüklüğündeki arsa alanına sahip olup, söz konusu arsaya toplam 45 daire, 33 kapalı otopark ve 14 açık otopark ve motor otoparkı bulunan bir proje yapılması planlanmaktadır.
- (4) Almanya'nın Grevenbroich şehrinde bulunan 2.370 m² arsa üzerinde konut projesi geliştirmesi planlanmaktadır.
- (5) Ritz Carlton A 95, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde yer alan 840 ada 114 parsel numarasında kayıtlı, 5.032,56 m² yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan A, B ve C bloktan oluşan projenin A Blok 14. katında yer alan konut nitelikli 95 numaralı bağımsız bölüm 26 Temmuz 2023 tarihinde KDV hariç 48.303.840 Türk lirasına satın alınmıştır.
- (6) Daha önce Nef 22 bağımsız bölüm stoklarında bulunan 2 konutun kiraya verilmesi sebebiyle, ilgili konutlar sırasıyla, 31 Aralık 2022 ve 31 Mart 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılmıştır.
- (7) Almanya'nın Kuzey Ren Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m² kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan taşınmaz 500.000 avroya satın alınmıştır. Söz konusu gayrimenkulden kira geliri elde edilmektedir.
- (8) Grup, İspanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak, Avellano, 9.3, Benalmadena 1 29639 Malaga adresinde yer alan 609,11 m² arsa ile Ficus Buena Vista Sol, 2, Buenavista, 29650, Mijas, Malaga adresinde yer alan 670 m² arsayı satın almıştır.
- (9) Çamlıca Arsa, İstanbul Üsküdar ilçesinde yer almakta olup 11.020 m² büyüklüğe sahip ve henüz projelendirilmemiştir. İlgili arsa 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde satılmıştır.
- (10) Malaga Marbella'da Urbanisation Oasis Club projesinde yer alan 18 ve 19 nolu konutları 1.400.000 avro bedelle satın almıştır. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla her iki konutun satışı gerçekleşmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	2.445.194.235	1.597.627.079
İlaveler	749.834.400	428.499.984
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı	329.397.754	44.095.300
Stoklardan transfer olan (*)	6.604.200	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	(581.635.840)	(93.947.276)
Yabancı para çevrim farkı	176.323.532	(182.716.003)
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	452.732.849	14.734.603
30 Eylül	3.578.451.130	1.808.293.687

(*) Daha önce Nef 22 bağımsız bölüm stoklarında bulunan konutun kiraya verilmesi ile ilgili bölüm yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır. Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri ve kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2023				
Gayrimenkulün adı	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Hotel - Peker GMBH	30.06.2023	86.000.000	Avro	2.496.623.000
Düsseldorf 2 - Nordstern	30.06.2023	11.050.000	Avro	320.787.025
Düsseldorf - Nordstern	20.12.2022	10.700.000	Avro	310.626.350
Solingen - Peker GYO Global	30.06.2023	6.525.000	Avro	189.424.013
Grevenbroich - Bluestone	19.12.2022	2.830.000	Avro	82.156.315
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	26.07.2023	50.000.000	Türk lirası	50.000.000
House - Peker GMBH	30.06.2023	1.540.000	Avro	44.706.970
Nef 22 - Peker GYO	31.12.2022	27.700.000	Türk lirası	27.700.000
Grevenbroich - Peker GYO Global	30.12.2022	769.000	Avro	22.324.455
Kaiserwall - Peker GYO	31.12.2022	566.000	Avro	16.431.263
Parcela Benalmadena - Spain	2.04.2023	342.862	Avro	9.953.460
Parcela Mijas - Spain	4.04.2023	265.868	Avro	7.718.279

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri ve kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022				
Gayrimenkulün adı	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Hotel - Peker GMBH	31.12.2022	72.000.000	Avro	1.435.312.800
Çamlıca Arsa - Peker GYO	30.12.2022	541.870.000	Türk lirası	541.870.000
Düsseldorf - Nordstern	20.12.2022	10.700.000	Avro	213.303.430
Solingen - Peker GYO Global	13.12.2022	4.425.000	Avro	88.211.933
Grevenbroich - Bluestone	19.12.2022	2.830.000	Avro	56.415.767
Marbella - Peker GYO Spain	9.12.2022	1.994.785	Avro	39.765.840
House - Peker GMBH	31.12.2022	1.515.000	Avro	30.201.374
Grevenbroich - Peker GYO Global	30.12.2022	769.000	Avro	15.329.938
Nef 22 - Peker GYO	31.12.2022	13.500.000	Türk lirası	13.500.000
Kaiserwall - Peker GYO	31.12.2022	566.000	Avro	11.283.153

Gayrimenkulün adı	Kullanılan değerleme yöntemi	Esas alınan değerleme yöntemi
Hotel - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Gelir indirgeme
Çamlıca Arsa - Peker GYO	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Düsseldorf - Nordstern	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Solingen - Peker GYO Global	Maliyet analizi, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Grevenbroich - Bluestone	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Marbella - Peker GYO Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
House - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Grevenbroich - Peker GYO Global	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Nef 22 - Peker GYO	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kaiserwall - Peker GYO	Maliyet analizi, gelir indirgeme	Gelir indirgeme

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	30 Eylül 2023	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Hotel - Peker GMBH	2.496.623.000	-	2.496.623.000	-
Düsseldorf 2 - Nordstern	320.787.025	-	320.787.025	-
Düsseldorf - Nordstern	310.626.350	-	310.626.350	-
Solingen - Peker GYO	189.424.013	-	189.424.013	-
Grevenbroich - Bluestone	82.156.315	-	82.156.315	-
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	50.000.000	-	50.000.000	-
House - Peker GMBH	44.706.970	-	44.706.970	-
Nef 22 - Peker GYO	27.700.000	-	27.700.000	-
Grevenbroich - Peker GYO	22.324.455	-	22.324.455	-
Kaiserwall - Peker GYO	16.431.263	-	-	16.431.263
Parcela Benalmadena - Spain	9.953.460	-	9.953.460	-
Parcela Mijas - Spain	7.718.279	-	7.718.279	-
Toplam	3.578.451.130	-	3.562.019.867	16.431.263

	31 Aralık 2022	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Hotel - Peker GMBH	1.435.312.800	-	1.435.312.800	-
Çamlıca Arsa - Peker GYO	541.870.000	-	541.870.000	-
Düsseldorf - Nordstern	213.303.430	-	213.303.430	-
Solingen - Peker GYO Global	88.211.933	-	88.211.933	-
Grevenbroich - Bluestone	56.415.767	-	56.415.767	-
Marbella - Peker GYO Spain	39.765.840	-	39.765.840	-
House - Peker GMBH	30.201.374	-	30.201.374	-
Grevenbroich - Peker GYO Global	15.329.938	-	15.329.938	-
Nef 22 - Peker GYO	13.500.000	-	13.500.000	-
Kaiserwall - Peker GYO	11.283.153	-	-	11.283.153
Toplam	2.445.194.235	-	2.433.911.082	11.283.153

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un maddi duran varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Girişler	Yabancı para çevrim farkı	30 Eylül 2023
Maliyet:				
Taşıtlar	22.659.401	9.199.856	2.466.272	34.325.529
Demirbaşlar	6.776.383	1.395.342	3.184.084	11.355.809
Toplam	29.435.784	10.595.198	5.650.356	45.681.338
Birikmiş amortisman:				
Taşıtlar	5.231.133	3.645.449	480.828	9.357.410
Demirbaşlar	774.328	809.418	244.567	1.828.313
Toplam	6.005.461	4.454.867	725.395	11.185.723
Defter değeri	23.430.323			34.495.615

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	Yabancı para çevrim farkı	30 Eylül 2022
Maliyet:					
Taşıtlar	13.982.889	4.581.025	(4.442.328)	815.325	14.936.911
Demirbaşlar	774.313	4.892.297	-	492.250	6.158.860
Toplam	14.757.202	9.473.322	(4.442.328)	1.307.575	21.095.771
Birikmiş amortisman:					
Taşıtlar	1.705.805	3.221.709	(802.093)	(134.183)	3.991.238
Demirbaşlar	368.512	174.256	-	33.697	576.465
Toplam	2.074.317	3.395.965	(802.093)	(100.486)	4.567.703
Defter değeri	12.682.885				16.528.068

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla taşıtlar üzerinde 4.849.398 Türk lirası tutarında rehin bulunmaktadır (Not 14).

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık bulunmamaktadır.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

a) Karşılıklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un taraf olduğu 8 dava, Grup için önemli bir nakit çıkışı riski taşımamaktadır.

b) Koşullu varlıklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un koşullu varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Teminat senetleri:		
- Türk lirası	7.694.345	7.694.345
- Amerikan doları	52.941.911	36.159.352
Toplam	60.636.256	43.853.697

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla teminat senetleri, Nef 22 Projesi kapsamında yapılan satış sözleşmeleri çerçevesinde henüz teslim edilmemiş konut ve işyerlerine istinaden müşterilerden temin edilen senetlerden oluşmaktadır.

c) Koşullu yükümlülükler

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un koşullu yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı (*)	102.009.398	82.009.398
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplamı (**)	2.079.454.715	312.778.581
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	2.181.464.113	394.787.979

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin 77.160.000 Türk lirası tutarındaki kısmı bağımsız bölümler üzerindeki ipoteklerden, 4.849.398 Türk lirası tutarındaki kısmı taşitlar üzerindeki rehinden ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye verilen 20.000.000 Türk lirası tutarındaki kefaletten oluşurken; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 77.160.000 Türk lirası tutarındaki kısmı bağımsız bölümler üzerindeki ipoteklerden, 4.849.398 Türk lirasındaki kısmı taşitlar üzerindeki rehinden oluşmaktadır.

(**) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu teminat, rehin, ipotek kefaletlerinin 11.000.000 avro tutarındaki kısmı Nordstern'de, 10.000.000 avro tutarındaki kısmı Solingende yer alan arsalar üzerindeki; 50.000.000 avro tutarındaki kısmı Northgate'te yer alan otel üzerindeki, 630.000 avro tutarındaki kısmı ise Grevenbroich'te yer alantaşınmazlar üzerindeki ipoteklerden oluşurken; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 5.690.000 avro tutarındaki kısmı Nordstern'de, 10.000.000 avro tutarındaki kısmı Solingen'de yer alan arsa üzerindeki ipoteklerden oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. Özkaynaklar

a) Sermaye

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye detayları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Yüzde	Tutar	Yüzde	Tutar
Hasan Peker	39,10	261.864.967	25,97	173.958.175
Ayşegül Peker	-	-	13,03	87.306.792
Halka açık kısım	60,90	407.968.780	61,00	408.568.780
Toplam	100	669.833.747	100	669.833.747

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermayesi beheri 1 Türk lirası olan 669.833.747 adet hisseden oluşmaktadır.

Hissedarlar	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022		Grubu	Türü
	Pay adedi	Pay tutarı	Pay adedi	Pay tutarı		
Hasan Peker	42.166.667	42.166.667	28.083.000	28.083.000	A	Nama
Ayşegül Peker	-	-	14.083.667	14.083.667	A	Nama
Hasan Peker	219.698.300	219.698.300	145.875.175	145.875.175	B	Hamiline
Ayşegül Peker	-	-	73.223.125	73.223.125	B	Hamiline
Halka açık kısım	407.968.780	407.968.780	408.568.780	408.568.780	B	Hamiline
Toplam	669.833.747	669.833.747	669.833.747	669.833.747		

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

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

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Ayşegül Peker, Şirket sermayesinin %13,03'üne karşılık gelen 14.083.667 Türk lirası nominal değerli A Grubu paylar ile 73.223.125 Türk lirası nominal değerli B Grubu paylar olmak üzere toplam 87.306.792 Türk lirası nominal değerli borsada işlem görmeyen statüdeki paylarını Şirket Yönetim Kurulu Başkanı Hasan Peker'e borsa dışında devretmiştir. Söz konusu pay devri Şirket yönetim kontrolünde bir değişikliğe yol açmamıştır.

Hasan Peker, 18 Eylül 2023 tarihinde Şirket'in borsada işlem gören hisselerinden toplam nominal değeri 600.000 Türk lirası olan 600.000 adet hisse alımı yapmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. Özkaynaklar (devamı)

b) Yasal yedekler

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

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

Konsolide finansal tablolarda 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yasal yedeklerin toplam tutarı 40.693.320 Türk lirasıdır (31 Aralık 2022: 29.292.034 Türk lirası).

16. Pay başına kazanç

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

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı/ (zararı)	723.234.480	(76.772.132)
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	669.833.747	669.833.747
Pay başına kazanç/ (kayıp)	1,08	(,11)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. Vergi

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in vergi varlık ve yükümlülüklerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	-	(3.547.198)
Çevrim farkı	-	(423.666)
Faaliyetlere ilişkin cari dönem kurumlar vergisi	-	(152.425)
Peşin ödenmiş vergiler	15.177	46.193
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	(4.123.289)
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	15.177	46.193

Kurumlar vergisi

Grup'un, Almanya ve İspanya'daki bağlı ortaklıklarının kazançları hariç olmak üzere SPK tarafından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") olarak onaylanması nedeniyle, tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık ara dönemde uygulanan efektif vergi oranı Türkiye'de %25, Almanya'da %15,825 ve İspanya'da %15 (31 Aralık 2022: Türkiye'de %23, Almanya'da %15,825 ve İspanya'da %15)'tir.

1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla oluşan 3.547.198 Türk lirası cari dönem vergi yükümlülüğü, Şirket'in Almanya'da bulunan Hagen binasının satışına istinaden ödemesi Almanya kanunlarına göre zorunlu olan vergi giderinden oluşmaktadır. 2022 yılı içerisinde ilgili vergi ödemesi yapılmıştır.

Ertelenmiş vergi

Almanya ve İspanya'daki bağlı ortaklıklar, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici vergilendirilebilir farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıkların tamamı yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farklarından kaynaklanmaktadır. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı 8.345.038 Türk lirası (31 Aralık 2022: 7.767.358 Türk lirası) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü 169.562.656 Türk lirasıdır (31 Aralık 2022: 70.285.701 Türk lirası).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. İlişkili taraflar

a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Hasan Peker	250.000	-
Toplam	250.000	-

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar Hasan Peker'den elde edilen kira gelirlerine ilişkin gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

b) İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
UK Imperial Investment Ltd.	-	514.880.218
Toplam	-	514.880.218

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar, Şirket'in 25 Eylül 2017 tarihinde İngiltere ve Almanya'da faaliyet gösteren bağlı ortaklıklarının UK Imperial Investment Limited'a satışına ilişkin doğan alacaktır. İlgili alacak, 23 Haziran 2023 tarihinde gerçekleşen Peker GMBH'nin Şirket'e devri sırasında Peker Holding GMBH'a olan ticari borçtan mahsup edilmiştir.

c) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Hasan Peker	2.583.350	1.736.550
Peker Investment GMBH	14.514	-
Peker Holding A.Ş.	-	148.117.636
Pollux Construction GMBH	-	12.620.034
Pekfor 95 GMBH	-	239.650
Toplam	2.597.864	162.713.870

d) İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Peker Management GMBH	69.093	-
Toplam	69.093	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. İlişkili taraflar (devamı)

e) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Peker Holding A.Ş.	-	268.746.573
Peker Investment GMBH	-	7.261.170
Peker Management GMBH	-	130.930
Toplam	-	276.138.673

f) İlişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Peker Holding Ltd.	1.034.121	3.010.397
Peker Holding GMBH	-	76.069.546
Toplam	1.034.121	79.079.943

g) İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Marbella Lifestyle Investment SL (*)	169.629.750	128.189.550
Pollux Construction GMBH	70.108.658	36.121.707
Toplam	239.738.408	164.311.257

(*) 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 8.500.000 avro avans ödemesi gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2022: 6.500.000 avro).

f) Üst yönetime sağlanan faydalar

Grup'un üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde, Grup'un üst yönetime sağlamış olduğu faydalar, ödenen maaşlar ve huzur hakları ile araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
Üst yönetime sağlanan faydalar	15.305.291	2.472.093
Toplam	15.305.291	2.472.093

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. Hasılat ve satışların maliyeti

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un hasılat ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Yurtiçi satışlar (*)	584.306.296	-	45.539.954	8.597.124
Yurtdışı satışlar (**)	50.279.670	5.201.342	81.376.800	-
Diğer	17.863.753	14.122.327	12.328.446	4.608.834
Hasılat	652.449.719	19.323.669	139.245.200	13.205.958
Yurtiçi satışların maliyeti (-)	545.613.752	-	38.815.278	3.718.888
Yurtdışı satışların maliyeti (-)	47.247.827	4.987.195	98.312.453	-
Satışların maliyeti (-)	592.861.579	4.987.195	137.127.731	3.718.888
Brüt kar	59.588.140	14.336.474	2.117.469	9.487.070

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m² alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın ve Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konut satışlarından oluşurken; 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar Sultan Makamı Konutları'nda yer alan yatırım amaçlı bağımsız bölüm ve Ataköy projesine ilişkin arsa payı satışından oluşmaktadır.

(**) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönem yurtdışı satışlar, İspanya Malaga Marbella'da Urbanisation Oasis Club projesinde yer alan 18 ve 19 nolu yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışlarından oluşmakta olup, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde İngiltere'nin Gravesend kentinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışlarından oluşmaktadır.

20. Genel yönetim giderleri

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Personel giderleri	25.215.502	9.305.197	19.338.995	7.558.020
Danışmanlık giderleri	15.311.425	5.518.520	7.536.209	3.089.338
Vergi, resim ve harç giderleri	5.303.344	2.205.179	1.511.157	378.268
Amortisman giderleri ve itfa payları (Not 13)	4.454.867	1.924.181	3.395.965	2.309.664
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	4.322.515	2.662.908	1.412.817	403.085
Bağış ve yardımlar (*)	3.240.635	138.841	66.350	21.750
Seyahat ve konaklama giderleri	2.378.938	534.254	1.264.307	274.557
Sigorta giderleri	1.651.655	427.771	1.181.467	854.750
Bakım ve onarım giderleri	1.635.006	753.233	321.026	111.766
Ulaşım giderleri	1.358.657	607.292	835.483	398.352
Diğer	9.301.218	3.831.406	5.477.896	2.196.938
Toplam	74.173.762	27.908.782	42.341.672	17.596.488

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	641.295.208	75.857.690	34.677.231	6.135.121
Kur farkı gelirleri (*)	249.183.903	12.503.027	234.753.423	87.693.490
Vade farkı gelirleri (**)	16.000.077	-	3.805.525	3.805.525
Vergi, resim ve harç iadeleri	2.406.353	1.926.603	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	1.499.876	-	-	-
Diğer	1.710.585	515.558	247.067	211.954
Toplam	912.096.002	90.802.878	273.483.246	97.846.090

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde kur farkları net gösterilmiştir.

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

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un esas faaliyetlerden diğer giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	12.238.827	-	202.658.631	57.116.650
Vergi, resim ve harç giderleri	767.886	708.695	61.732	30.458
Komisyon giderleri	226.546	64.800	1.134.107	-
Karşılık giderleri	74.232	-	88.315	-
Kur farkı giderleri (*)	-	-	112.105.837	58.837.528
Diğer	42.708	-	431.002	14.488
Toplam	13.350.199	773.495	316.479.624	115.999.124

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde kur farkları net gösterilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

22. Finansman gelir ve giderleri

a) Finansman gelirleri

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Vadeli mevduat faiz gelirleri	1.465.050	795.170	300.573	17.384
Vade farkı gelirleri ^(*)	650.548	-	1.095.115	1.095.115
Adat faiz gelirleri	980	980	1.179.879	47.820
Diğer	2.849.504	1.209.029	2.023.508	35.967
Toplam	4.966.082	2.005.179	4.599.075	1.196.286

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

b) Finansman giderleri

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Vade farkı giderleri	33.710.343	10.272.308	3.144.846	1.394.335
Kredi faiz giderleri	20.100.446	10.544.950	12.576.266	5.004.502
Havale, EFT ve komisyon giderleri	8.749.623	1.392.094	3.298.970	988.882
Adat faiz giderleri	2.847.925	1.696.309	4.189.266	328.197
Borç para faiz giderleri	1.208.663	125.034	815.797	303.896
Diğer	589.725	532.119	1.049.471	40.813
Toplam	67.206.725	24.562.814	25.074.616	8.060.625

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Finansal borçlar	1.836.857.051	996.120.228
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(74.863.614)	(55.644.873)
Net finansal borç	1.761.993.437	940.475.355
Özkaynak toplamı	1.983.366.966	2.124.926.385
Net finansal borç/ özkaynak oranı	0,89	0,44

b) Finansal risk faktörleri

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski

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

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

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

Cari dönem	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
30 Eylül 2023	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	51.240.065	11.223.928	74.861.094	34.737.359
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	51.240.065	11.223.928	74.861.094	34.737.359
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

Önceki dönem 31 Aralık 2022	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	550.605.375	172.399.852	55.641.960	3.190
- Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	35.725.157	172.399.852	55.641.960	3.190
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	514.880.218	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	516.305.862	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	(1.425.644)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.2) Likidite riski

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

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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vade analizi aşağıdaki gibidir:

Sözleşme uyarınca vadeler	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
30 Eylül 2023					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri (*)	1.836.857.051	1.840.856.797	13.812.516	47.504.318	1.779.539.963
Ticari borçlar	101.086.718	101.086.718	82.530.678	18.556.040	-
Diğer borçlar	2.261.610	2.261.610	162.010	1.065.479	1.034.121
Toplam yükümlülük	1.940.205.379	1.944.205.125	96.505.204	67.125.837	1.780.574.084

Sözleşme uyarınca vadeler	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
31 Aralık 2022					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri (*)	996.120.228	997.510.845	1.006.690	131.772.465	864.731.690
Ticari borçlar	77.289.667	77.289.667	63.033.469	14.256.198	-
Diğer borçlar	355.643.028	355.643.028	276.563.085	-	79.079.943
Toplam yükümlülük	1.429.052.923	1.430.443.540	340.603.244	146.028.663	943.811.633

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Grup'un banka kredileri konsolide finansal tablolarda iskonto edilmiş tutarı ile sunulurken, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla anapara tutarları ile indirgenmiş tutarları arasındaki farkın önemsiz olarak değerlendirilmesi sebebiyle iskonto edilmeden sunulmuştur.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Faiz oranı riski

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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Sabit faizli finansal varlıklar		
Vadeli mevduatlar (Not 4)	2.053.233	3.600.000
Sabit faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 6)	1.743.755.209	921.379.066
Değişken faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 6)	93.101.842	74.741.162

Grup, değişken faizli banka kredilerinin faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla değişken faizli banka kredilerinin faiz oranları Türk lirası cinsinden kredi için yıllık %44,60, avro cinsinden kredi için ise yıllık %2,90+3 aylık LIBOR'dur (31 Aralık 2022: yıllık %17,80 ve %2,90+3 aylık LIBOR) (Not 6).

b.4) Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

Döviz pozisyonu tablosu	Cari dönem			
	30 Eylül 2023			
	TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	8.138.851	79.677	193.718	9.970
2. Ticari alacaklar	34.346.010	-	-	1.025.817
3. Diğer	224.900		1.496	5.420
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	42.709.761	79.677	195.214	1.041.207
5. Diğer alacaklar	396.972.416	-	13.674.322	-
6. Duran varlıklar (5)	396.972.416	-	13.674.322	-
7. Toplam varlıklar (4+6)	439.682.177	79.677	13.869.536	1.041.207
8. Ticari borçlar	(193.303)	-	(6.659)	-
9. Diğer borçlar	(82.985.650)	-	(2.858.568)	-
10. Kısa vadeli yükümlülükler (8+9)	(83.178.953)	-	(2.865.227)	-
11. Toplam yükümlülükler (10)	(83.178.953)	-	(2.865.227)	-
12. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (7+11)	356.503.224	79.677	11.004.309	1.041.207

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**b) Finansal risk faktörleri (devamı)****b.4) Kur riski (devamı)**

	Önceki dönem			
	31 Aralık 2022			
Döviz pozisyonu tablosu	TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	18.402.704	227.741	654.743	48.561
2. Ticari alacaklar	25.065.746	-	100.123	1.025.817
3. Dönen varlıklar (1+2)	43.468.450	227.741	754.866	1.074.378
4. Ticari alacaklar	514.880.218	-	-	22.894.555
5. Diğer alacaklar	72.530.287	-	3.638.357	-
6. Duran varlıklar (4+5)	587.410.505	-	3.638.357	22.894.555
7. Toplam varlıklar (3+6)	630.878.955	227.741	4.393.223	23.968.933
8. Ticari borçlar	(1.081.750)	-	(53.381)	(694)
9. Kısa vadeli yükümlülükler (8)	(1.081.750)	-	(53.381)	(694)
10. Toplam yükümlülükler (9)	(1.081.750)	-	(53.381)	(694)
11. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (7+10)	629.797.205	227.741	4.339.842	23.968.239

Kur riskine duyarlılık

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Cari dönem	30 Eylül 2023	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	218.131	(218.131)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	218.131	(218.131)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	31.946.062	(31.946.062)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	31.946.062	(31.946.062)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	3.486.129	(3.486.129)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	3.486.129	(3.486.129)
Toplam (3+6+9)	35.650.322	(35.650.322)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Kur riski (devamı)

Kur riskine duyarlılık (devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Önceki dönem	31 Aralık 2022	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	425.837	(425.837)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	425.837	(425.837)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	8.651.432	(8.651.432)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	8.651.432	(8.651.432)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	53.902.652	(53.902.652)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	53.902.652	(53.902.652)
Toplam (3+6+9)	62.979.921	(62.979.921)

24. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Hasan Peker, 23 Ekim 2023 tarihinde Şirket'in borsada işlem gören hisselerinden toplam nominal değeri 500.000 Türk lirası olan 500.000 adet hisse alımı yapmıştır. İlgili hisse alımından sonra Şirket'in sermaye dağılımı aşağıdaki gibidir:

	23 Ekim 2023	30 Eylül 2023		
Hissedarlar	Pay tutarı	Pay tutarı	Grubu	Türü
Hasan Peker	42.166.667	42.166.667	A	Nama
Hasan Peker	220.198.300	219.698.300	B	Hamiline
Halka açık kısım	407.468.780	407.968.780	B	Hamiline
Toplam	669.833.747	669.833.747		

Ek olarak; Şirket'in, bir yıl içerisinde halka arz edilmeksizin yurt içinde nitelikli yatırımcılara satış yoluyla ihraç edilmek üzere ortaklık hakkı vermeyen 1.500.000.000 Türk lirası ihraç tavanlı borçlanma aracı (tahvil ve/ veya finansman bonusu) ihracı başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2 Kasım 2023 tarihli 66/1472 sayılı kararı ile onaylanmıştır.