

**Peker Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı Anonim Şirketi**

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

## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

### **İçindekiler**

|                                                              | <b><u>Sayfa</u></b> |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| Özet bireysel finansal durum tablosu                         | 1 – 2               |
| Özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu | 3                   |
| Özet bireysel özkaynak değişim tablosu                       | 4                   |
| Özet bireysel nakit akış tablosu                             | 5                   |
| Özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar           | 6 – 38              |

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla**

**özet bireysel finansal durum tablosu**

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

|                                                          |               | <b>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmemiş</b> | <b>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş</b> |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                          |               | <b>Cari dönem</b>                           | <b>Önceki dönem</b>                       |
|                                                          | <b>Dipnot</b> | <b>30 Eylül 2023</b>                        | <b>31 Aralık 2022</b>                     |
| <b>Dönen varlıklar</b>                                   |               | <b>289.220.963</b>                          | <b>260.159.943</b>                        |
| Nakit ve nakit benzerleri                                | <b>4</b>      | 8.993.272                                   | 38.265.816                                |
| Finansal yatırımlar                                      |               | 5.697.566                                   | -                                         |
| Ticari alacaklar:                                        |               |                                             |                                           |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>             | <b>6-18</b>   | 250.000                                     | -                                         |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>     | <b>6</b>      | 35.939.988                                  | 26.394.747                                |
| Diğer alacaklar:                                         |               |                                             |                                           |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>      | <b>7</b>      | 82.035                                      | 672.514                                   |
| Stoklar                                                  | <b>8</b>      | 55.126.298                                  | 65.065.271                                |
| Peşin ödenmiş giderler:                                  |               |                                             |                                           |
| <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>         | <b>9-18</b>   | 169.629.750                                 | 128.189.550                               |
| <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | <b>9</b>      | 2.817.266                                   | 60.000                                    |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar                   | <b>17</b>     | 15.177                                      | 63.962                                    |
| Diğer dönen varlıklar                                    | <b>10</b>     | 10.669.611                                  | 1.448.083                                 |
| <b>Duran varlıklar</b>                                   |               | <b>1.902.102.140</b>                        | <b>1.519.978.076</b>                      |
| Finansal yatırımlar                                      | <b>11</b>     | 1.391.583.377                               | 352.655.377                               |
| Ticari alacaklar:                                        |               |                                             |                                           |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>             | <b>6-18</b>   | -                                           | 514.880.218                               |
| Diğer alacaklar:                                         |               |                                             |                                           |
| <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>              | <b>7-18</b>   | 396.972.416                                 | 72.530.287                                |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>      | <b>7</b>      | 529                                         | 529                                       |
| Peşin ödenmiş giderler:                                  |               |                                             |                                           |
| <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | <b>9</b>      | -                                           | 260.694                                   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                            | <b>12</b>     | 94.131.263                                  | 566.653.153                               |
| Maddi duran varlıklar                                    | <b>13</b>     | 19.414.555                                  | 12.997.818                                |
| <b>Toplam varlıklar</b>                                  |               | <b>2.191.323.103</b>                        | <b>1.780.138.019</b>                      |

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla**

**özet bireysel finansal durum tablosu**

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

|                                                                                               |               | <b>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmemiş<br/>Cari dönem<br/>30 Eylül 2023<br/>192.870.698</b> | <b>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş<br/>Önceki dönem<br/>31 Aralık 2022<br/>58.085.692</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                              | <b>Dipnot</b> |                                                                                              |                                                                                              |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                                      | <b>5</b>      | 53.813.871                                                                                   | 40.827.342                                                                                   |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                              | <b>5</b>      | 3.637.631                                                                                    | -                                                                                            |
| Ticari borçlar:                                                                               |               |                                                                                              |                                                                                              |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>                                                      | <b>6-18</b>   | 69.093                                                                                       | -                                                                                            |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>                                              | <b>6</b>      | 20.411.271                                                                                   | 16.298.309                                                                                   |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler                                                  | <b>9</b>      | 300.000                                                                                      | 35.000                                                                                       |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                                              |               | 564.283                                                                                      | 459.312                                                                                      |
| Diğer borçlar:                                                                                |               |                                                                                              |                                                                                              |
| <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>                                                       | <b>7-18</b>   | 82.985.650                                                                                   | 25.140                                                                                       |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>                                               | <b>7</b>      | 1.065.479                                                                                    | 424.015                                                                                      |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                                               | <b>10</b>     | 30.023.420                                                                                   | 16.574                                                                                       |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                              |               | <b>1.451.929</b>                                                                             | <b>1.232.413</b>                                                                             |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                                      | <b>5</b>      | 536.713                                                                                      | -                                                                                            |
| Uzun vadeli karşılıklar:                                                                      |               |                                                                                              |                                                                                              |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>                         |               | 915.216                                                                                      | 1.232.413                                                                                    |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                            |               | <b>1.997.000.476</b>                                                                         | <b>1.720.819.914</b>                                                                         |
| Ödenmiş sermaye                                                                               | <b>15</b>     | 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)                                                                                    |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                           | <b>15</b>     | 40.693.320                                                                                   | 29.292.034                                                                                   |
| Geçmiş yıllar karları                                                                         |               | 1.010.513.422                                                                                | 624.977.589                                                                                  |
| Net dönem karı                                                                                |               | 276.871.000                                                                                  | 396.937.119                                                                                  |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                       |               | <b>2.191.323.103</b>                                                                         | <b>1.780.138.019</b>                                                                         |

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

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

|                                                                  |        | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş (*) | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş (*) |
|------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                                  |        | Cari dönem                         | Cari dönem                         | Önceki dönem                           | Önceki dönem                           |
|                                                                  |        | 1 Ocak -                           | 1 Temmuz -                         | 1 Ocak -                               | 1 Temmuz -                             |
|                                                                  | Dipnot | 30 Eylül 2023                      | 30 Eylül 2023                      | 30 Eylül 2022                          | 30 Eylül 2022                          |
| Hasılat                                                          | 19     | 585.594.038                        | 612.567                            | 127.400.844                            | 8.734.056                              |
| Satışların maliyeti (-)                                          | 19     | (546.564.829)                      | (951.077)                          | (137.127.731)                          | (3.718.888)                            |
| <b>Brüt kar/ (zarar)</b>                                         |        | <b>39.029.209</b>                  | <b>(338.510)</b>                   | <b>(9.726.887)</b>                     | <b>5.015.168</b>                       |
| Genel yönetim giderleri (-)                                      | 20     | (35.331.781)                       | (12.055.480)                       | (22.258.136)                           | (9.013.999)                            |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                               | 21     | 282.249.153                        | 14.555.127                         | 243.641.852                            | 91.825.213                             |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                           | 21     | (1.090.742)                        | (791.240)                          | (113.796.603)                          | (58.870.082)                           |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                                        |        | <b>284.855.839</b>                 | <b>1.369.897</b>                   | <b>97.860.226</b>                      | <b>28.956.300</b>                      |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                |        | 14.217                             | 14.217                             | -                                      | -                                      |
| <b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>                     |        | <b>284.870.056</b>                 | <b>1.384.114</b>                   | <b>97.860.226</b>                      | <b>28.956.300</b>                      |
| Finansman gelirleri                                              | 22     | 2.115.598                          | 795.170                            | 1.395.688                              | 1.112.499                              |
| Finansman giderleri (-)                                          | 22     | (10.114.654)                       | (4.254.141)                        | (10.212.125)                           | (3.905.377)                            |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)</b>        |        | <b>276.871.000</b>                 | <b>(2.074.857)</b>                 | <b>89.043.789</b>                      | <b>26.163.422</b>                      |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>                       |        | <b>-</b>                           | <b>-</b>                           | <b>(152.425)</b>                       | <b>(38.190)</b>                        |
| Dönem vergi gideri                                               | 17     | -                                  | -                                  | (152.425)                              | (38.190)                               |
| <b>Dönem karı/ (zararı)</b>                                      |        | <b>276.871.000</b>                 | <b>(2.074.857)</b>                 | <b>88.891.364</b>                      | <b>26.125.232</b>                      |
| <b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>          |        | <b>(690.438)</b>                   | <b>82.605</b>                      | <b>(68.573)</b>                        | <b>(31.314)</b>                        |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları |        | (690.438)                          | 82.605                             | (68.573)                               | (31.314)                               |
| <b>Diğer kapsamlı (gider)/ gelir</b>                             |        | <b>(690.438)</b>                   | <b>82.605</b>                      | <b>(68.573)</b>                        | <b>(31.314)</b>                        |
| <b>Toplam kapsamlı gelir/ (gider)</b>                            |        | <b>276.180.562</b>                 | <b>(1.992.252)</b>                 | <b>88.822.791</b>                      | <b>26.093.918</b>                      |

(\*) Yeniden düzenlenmiş (Not 2.4)

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet bireysel özkaynak değişim tablosu**

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

|                                                  | Ödenmiş<br>sermaye | Hisse senedi<br>ihraç<br>primleri | Tanımlanmış fayda<br>planları yeniden<br>değerleme<br>kazançları/ (kayıpları) | Kardan ayrılan<br>kısıtlanmış<br>yedekler | Geçmiş yıllar<br>karları | Net dönem<br>karı  | Toplam               |
|--------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>   | <b>669.833.747</b> | <b>4.722</b>                      | <b>132.870</b>                                                                | <b>9.963.926</b>                          | <b>240.970.245</b>       | <b>403.335.452</b> | <b>1.324.240.962</b> |
| Transferler                                      | -                  | -                                 | -                                                                             | 19.328.108                                | 384.007.344              | (403.335.452)      | -                    |
| Toplam kapsamlı gelir                            | -                  | -                                 | (68.573)                                                                      | -                                         | -                        | 88.891.364         | <b>88.822.791</b>    |
| <b>30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler</b> | <b>669.833.747</b> | <b>4.722</b>                      | <b>64.297</b>                                                                 | <b>29.292.034</b>                         | <b>624.977.589</b>       | <b>88.891.364</b>  | <b>1.413.063.753</b> |

|                                                  | Ödenmiş<br>sermaye | Hisse senedi<br>ihraç<br>primleri | Tanımlanmış fayda<br>planları yeniden<br>değerleme<br>kayıpları | Kardan ayrılan<br>kısıtlanmış<br>yedekler | Geçmiş yıllar<br>karları | Net dönem<br>karı  | Toplam               |
|--------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>   | <b>669.833.747</b> | <b>4.722</b>                      | <b>(225.297)</b>                                                | <b>29.292.034</b>                         | <b>624.977.589</b>       | <b>396.937.119</b> | <b>1.720.819.914</b> |
| Transferler                                      | -                  | -                                 | -                                                               | 11.401.286                                | 385.535.833              | (396.937.119)      | -                    |
| Toplam kapsamlı gelir                            | -                  | -                                 | (690.438)                                                       | -                                         | -                        | 276.871.000        | <b>276.180.562</b>   |
| <b>30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler</b> | <b>669.833.747</b> | <b>4.722</b>                      | <b>(915.735)</b>                                                | <b>40.693.320</b>                         | <b>1.010.513.422</b>     | <b>276.871.000</b> | <b>1.997.000.476</b> |

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

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

|                                                                                                                      |        | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş<br>Cari dönem<br>1 Ocak -<br>30 Eylül 2023 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş (*)<br>Önceki dönem<br>1 Ocak -<br>30 Eylül 2022 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                                    | Dipnot | <b>523.806.311</b>                                                            | <b>(85.285.398)</b>                                                                 |
| Dönem karı                                                                                                           |        | 276.871.000                                                                   | 88.891.364                                                                          |
| <b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                                              |        | <b>(3.253.588)</b>                                                            | <b>7.706.564</b>                                                                    |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                     | 13     | 2.907.157                                                                     | 2.658.008                                                                           |
| 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                                                                             |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                                                | 22     | (1.465.050)                                                                   | (300.573)                                                                           |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                                | 22     | 9.916.247                                                                     | 9.749.569                                                                           |
| Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler                                                                   |        | (5.148.110)                                                                   | (1.166.843)                                                                         |
| Gerçeğe uygun değer farkları ile ilgili düzeltmeler                                                                  |        | (7.882.707)                                                                   | (3.945.500)                                                                         |
| Vergi (geliri)/ gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                        | 17     | -                                                                             | 152.425                                                                             |
| Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler | 11     | (4.022)                                                                       | -                                                                                   |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                                   |        | <b>251.070.522</b>                                                            | <b>(182.154.971)</b>                                                                |
| Ticari alacaklar                                                                                                     |        | 506.584.853                                                                   | (115.055.095)                                                                       |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar                                                                                 |        | (323.851.650)                                                                 | (99.289.827)                                                                        |
| Stoklar                                                                                                              |        | 3.334.773                                                                     | 4.684.178                                                                           |
| Peşin ödenmiş giderler                                                                                               |        | (43.936.772)                                                                  | 41.973.973                                                                          |
| Ticari borçlar                                                                                                       |        | 4.182.055                                                                     | (1.971.998)                                                                         |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                                                                     |        | 104.971                                                                       | 442.834                                                                             |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlar                                                                                   |        | 83.601.974                                                                    | (10.344.571)                                                                        |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler                                                                         |        | 265.000                                                                       | (200.000)                                                                           |
| Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklar                                                                                 |        | (9.221.528)                                                                   | (2.830.120)                                                                         |
| Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülükler                                                                             |        | 30.006.846                                                                    | 435.655                                                                             |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                                                     |        | <b>(881.623)</b>                                                              | <b>271.645</b>                                                                      |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                                       |        | (930.408)                                                                     | -                                                                                   |
| Vergi iadeleri/ (ödemeleri)                                                                                          | 17     | 48.785                                                                        | 271.645                                                                             |
| <b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>                                                        |        | <b>(561.788.531)</b>                                                          | <b>61.524.218</b>                                                                   |
| Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                        | 13     | (9.323.894)                                                                   | (306.814)                                                                           |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri                                               | 12     | 541.870.000                                                                   | 93.947.276                                                                          |
| Yatırım faaliyetlerine ilişkin verilen avanslardan kaynaklanan nakit çıkışları                                       | 12     | (49.723.288)                                                                  | (18.700.000)                                                                        |
| Fon alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                                            | 11     | (10.000.000)                                                                  | -                                                                                   |
| Fon satışından kaynaklanan nakit girişleri                                                                           | 11     | 4.316.651                                                                     | -                                                                                   |
| Bağlı ortaklık ediniminden nakit çıkışları                                                                           |        | (1.038.928.000)                                                               | (13.416.244)                                                                        |
| <b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                                  |        | <b>8.709.676</b>                                                              | <b>(20.548.996)</b>                                                                 |
| Kredilerden elde edilen nakit girişleri                                                                              | 5      | 30.000.000                                                                    | 31.500.000                                                                          |
| Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                       | 5      | (12.987.720)                                                                  | (42.600.000)                                                                        |
| Ödenen faiz ve komisyon                                                                                              | 22     | (9.767.654)                                                                   | (9.749.569)                                                                         |
| Alınan faiz                                                                                                          | 22     | 1.465.050                                                                     | 300.573                                                                             |
| <b>D. Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim (A+B+C)</b>                                                         |        | <b>(29.272.544)</b>                                                           | <b>(44.310.176)</b>                                                                 |
| <b>E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>                                                                       |        | <b>38.265.816</b>                                                             | <b>230.739.111</b>                                                                  |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (D+E)</b>                                                                    | 3      | <b>8.993.272</b>                                                              | <b>186.428.935</b>                                                                  |

(\*) Yeniden düzenlenmiş (Not 2.4)

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

#### 1. Şirket'in organizasyon ve faaliyet konusu

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

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 17'dir (31 Aralık 2022: 24).

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.

#### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

##### 2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

Şirket'in özet bireysel finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı 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 bireysel finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

## **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet bireysel 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)**

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

Şirket, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet bireysel finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet bireysel finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket'in 31 Aralık 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 bireysel finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 30 Eylül 2023 tarihli özet bireysel finansal tablolar hazırlanırken TMS 29 doğrultusunda enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

#### *Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi*

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

#### *İşletmenin sürekliliği*

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

#### *Finansal tabloların onaylanması*

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

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet bireysel 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 bireysel 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 Şirket'in 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"                                                          |

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet bireysel 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

Bireysel 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 bireysel finansal tablolar yeniden düzenlenmiştir. Yeniden düzenlemenin 30 Eylül 2022 tarihli bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkileri aşağıda özetlenmiştir.

|                                                         | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2022 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2022    | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2022 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
|                                                         | Önceden<br>raporlanan    | Yeniden<br>düzenleme etkisi | Yeniden<br>düzenlenen    |
| Hasılat                                                 | 127.400.844              | -                           | 127.400.844              |
| Satışların maliyeti (-)                                 | (73.357.376)             | (63.770.355)                | (137.127.731)            |
| <b>Brüt kar/ (zarar)</b>                                | <b>54.043.468</b>        | <b>(63.770.355)</b>         | <b>(9.726.887)</b>       |
| Genel yönetim giderleri (-)                             | (22.307.737)             | 49.601                      | (22.258.136)             |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                      | 237.123.195              | 6.518.657                   | 243.641.852              |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                  | (113.554.945)            | (241.658)                   | (113.796.603)            |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                               | <b>155.303.981</b>       | <b>(57.443.755)</b>         | <b>97.860.226</b>        |
| Finansman gelirleri                                     | 300.573                  | 1.095.115                   | 1.395.688                |
| Finansman giderleri (-)                                 | (10.212.125)             | -                           | (10.212.125)             |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>         | <b>145.392.429</b>       | <b>(56.348.640)</b>         | <b>89.043.789</b>        |
| Dönemin vergi gideri                                    | (152.425)                | -                           | (152.425)                |
| <b>Dönem karı</b>                                       | <b>145.240.004</b>       | <b>(56.348.640)</b>         | <b>88.891.364</b>        |
| <b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b> | <b>(68.573)</b>          | <b>-</b>                    | <b>(68.573)</b>          |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları      | (68.573)                 | -                           | (68.573)                 |
| <b>Diğer kapsamlı gider</b>                             | <b>(68.573)</b>          | <b>-</b>                    | <b>(68.573)</b>          |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                            | <b>145.171.431</b>       | <b>(56.348.640)</b>         | <b>88.822.791</b>        |

#### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

### 3. Bölümlere göre raporlama

TFRS 8 - Faaliyet Bölümleri Standardı çerçevesinde, sayısal alt sınırlardan herhangi birini karşılayan, bölümlere göre raporlamayı gerektirecek faaliyet bölümü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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          | 16.260.183        |
| - Amerikan doları  | 138.385          | 4.258.388         |
| - Avro             | 5.623.734        | 13.052.251        |
| - İngiliz sterlini | 333.820          | 1.092.081         |
| <b>Toplam</b>      | <b>8.993.272</b> | <b>38.265.816</b> |

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların detayları 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        |
| <b>Toplam</b>   |          |            | <b>2.053.233</b> |

|               | Vade     | Faiz oranı | 31 Aralık 2022   |
|---------------|----------|------------|------------------|
| Türk lirası   | Ocak '23 | %5,00      | 3.600.000        |
| <b>Toplam</b> |          |            | <b>3.600.000</b> |

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatların para birimi cinsinden detayları aşağıdaki gibidir:

|                  | 30 Eylül 2023    | 31 Aralık 2022    |
|------------------|------------------|-------------------|
| Türk lirası      | 841.580          | 16.260.183        |
| Amerikan doları  | 138.385          | 4.258.388         |
| Avro             | 5.623.734        | 13.052.251        |
| İngiliz sterlini | 333.820          | 1.092.081         |
| <b>Toplam</b>    | <b>6.937.519</b> | <b>34.662.903</b> |

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

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 5. Finansal borçlanmalar

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

|                                                      | 30 Eylül 2023     | 31 Aralık 2022    |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kısa vadeli banka kredileri                          | 53.813.871        | 40.827.342        |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları | 3.637.631         | -                 |
| <b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>                      | <b>57.451.502</b> | <b>40.827.342</b> |
| Uzun vadeli banka kredileri                          | 536.713           | -                 |
| <b>Uzun vadeli borçlanmalar</b>                      | <b>536.713</b>    | <b>-</b>          |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>57.988.215</b> | <b>40.827.342</b> |

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in banka kredilerinin detayları aşağıdaki gibidir:

| Para birimi | Orijinal tutar | Faiz türü | Etkin faiz oranı (%) |
|-------------|----------------|-----------|----------------------|
| Türk lirası | 34.500.000     | Değişken  | 44,60                |
| Türk lirası | 10.060.540     | Sabit     | 52,92                |
| Türk lirası | 9.253.331      | Sabit     | 16,80                |
| Türk lirası | 4.174.344      | Sabit     | 20,68                |

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in banka kredilerinin detayları aşağıdaki gibidir:

| Para birimi | Orijinal tutar | Faiz türü | Etkin faiz oranı (%) |
|-------------|----------------|-----------|----------------------|
| Türk lirası | 34.500.000     | Değişken  | 17,80                |
| Türk lirası | 6.327.342      | Sabit     | 20,68                |

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

|                     | 2023              | 2022              |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1 Ocak</b>       | <b>40.827.342</b> | 44.600.000        |
| Kredi kullanımı     | 30.000.000        | 31.500.000        |
| Kredi ödemeleri (-) | (12.987.720)      | (42.600.000)      |
| Tahakkuk eden faiz  | 148.593           | -                 |
| <b>30 Eylül</b>     | <b>57.988.215</b> | <b>33.500.000</b> |

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 6. Ticari alacaklar ve borçlar

#### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

|                                                  | 30 Eylül 2023     | 31 Aralık 2022    |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar    | 34.444.495        | 25.204.747        |
| İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri    | 1.190.000         | 1.190.000         |
| İlişkili olmayan taraflardan gelir tahakkukları  | 305.493           | -                 |
| İlişkili taraflardan gelir tahakkukları (Not 18) | 250.000           | -                 |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>36.189.988</b> | <b>26.394.747</b> |

#### b) Uzun vadeli ticari alacaklar

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

|                                                | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022     |
|------------------------------------------------|---------------|--------------------|
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18) | -             | 514.880.218        |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>-</b>      | <b>514.880.218</b> |

#### c) Kısa vadeli ticari borçlar

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

|                                               | 30 Eylül 2023     | 31 Aralık 2022    |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*) | 20.411.271        | 16.298.309        |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 18)    | 69.093            | -                 |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>20.480.364</b> | <b>16.298.309</b> |

(\*) 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ticari borçlar ağırlıklı olarak, Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş.'ye Ataköy projesi kapsamında "Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi" sözleşmesi ek protokolüne istinaden satın alınan ticari alanlara ilişkin borçlardan oluşmaktadır.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 7. Diğer alacaklar ve borçlar

#### a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

|                             | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Vergi dairesinden alacaklar | 82.035        | 672.514        |
| <b>Toplam</b>               | <b>82.035</b> | <b>672.514</b> |

#### b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

|                                                           | 30 Eylül 2023      | 31 Aralık 2022    |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflara verilen depozito ve teminatlar | 529                | 529               |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 18)             | 396.972.416        | 72.530.287        |
| <b>Toplam</b>                                             | <b>396.972.945</b> | <b>72.530.816</b> |

#### c) Kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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 taraflara diğer borçlar (Not 18)                  | 82.985.650        | 25.140         |
| <b>Toplam</b>                                              | <b>84.051.129</b> | <b>449.155</b> |

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 8. Stoklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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        |
| <b>Toplam</b>                             | <b>55.126.298</b> | <b>65.065.271</b> |

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

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

#### a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

|                                              | 30 Eylül 2023      | 31 Aralık 2022     |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar  | 2.248.333          | 60.000             |
| Gelecek aylara ait giderler                  | 568.933            | -                  |
| İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18) | 169.629.750        | 128.189.550        |
| <b>Toplam</b>                                | <b>172.447.016</b> | <b>128.249.550</b> |

#### b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

|                              | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Gelecek yıllara ait giderler | -             | 260.694        |
| <b>Toplam</b>                | <b>-</b>      | <b>260.694</b> |

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### c) Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

|                                              | 30 Eylül 2023  | 31 Aralık 2022 |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler | 300.000        | 35.000         |
| <b>Toplam</b>                                | <b>300.000</b> | <b>35.000</b>  |

### 10. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

#### a) Diğer dönen varlıklar

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

|                                  | 30 Eylül 2023     | 31 Aralık 2022   |
|----------------------------------|-------------------|------------------|
| Devreden katma değer vergisi (*) | 10.332.240        | 864.293          |
| Personel ve iş avansları         | 337.371           | 278.297          |
| Diğer                            | -                 | 305.493          |
| <b>Toplam</b>                    | <b>10.669.611</b> | <b>1.448.083</b> |

(\*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla devreden katma değer vergisi ağırlıklı olarak İstanbul'un Şişli ilçesi Teşvikiye mahallesinde yer alan 840 ada 114 parsel numarasında kayıtlı, 5.032,56 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan A, B ve C bloktan oluşan projenin A Blok 14. katında yer alan konut nitelikli 95 numaralı bağımsız bölümün alımından kaynaklanan katma değer vergisi tutarından oluşmaktadır.

#### b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

|                          | 30 Eylül 2023     | 31 Aralık 2022 |
|--------------------------|-------------------|----------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 30.023.420        | 16.574         |
| <b>Toplam</b>            | <b>30.023.420</b> | <b>16.574</b>  |

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ödenecek vergi ve fonlar ağırlıklı olarak İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m<sup>2</sup> alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın satışından kaynaklanan katma değer vergisi tutarından oluşmaktadır.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 11. Finansal yatırımlar

#### a) Kısa vadeli finansal yatırımlar

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

|               | 30 Eylül 2023    | 31 Aralık 2022 |
|---------------|------------------|----------------|
| Fonlar        | 5.697.566        | -              |
| <b>Toplam</b> | <b>5.697.566</b> | <b>-</b>       |

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in fonlarının detayları aşağıdaki gibidir:

| Tür                     | ISIN Kod     | Miktar    | Fiyat    | Gerçeğe uygun değer |
|-------------------------|--------------|-----------|----------|---------------------|
| Kısa vadeli serbest fon | TRMDLYWWWWW9 | 3.204.884 | 1,777776 | 5.697.566           |

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in fonlarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                                    | 2023             |
|----------------------------------------------------|------------------|
| <b>1 Ocak</b>                                      | <b>-</b>         |
| Fon alımı                                          | 10.000.000       |
| Fon satışı                                         | (4.316.651)      |
| Fon satış karı                                     | 4.022            |
| Gerçeğe uygun değer değişiminden kaynaklanan artış | 10.195           |
| <b>30 Eylül</b>                                    | <b>5.697.566</b> |

#### b) Uzun vadeli finansal yatırımlar

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

|                            | 30 Eylül 2023        | 31 Aralık 2022     |
|----------------------------|----------------------|--------------------|
| Peker GMBH                 | 1.038.928.000        | -                  |
| Nordstern Dusseldorf GMBH  | 203.421.766          | 85.748.186         |
| Peker GYO Global GMBH      | 104.687.250          | 104.687.250        |
| Blue Stone Investment GMBH | 44.497.823           | 44.497.823         |
| Peker GYO Spain SL         | 48.538               | 48.538             |
| OXO Investment GMBH        | -                    | 117.673.580        |
| <b>Toplam</b>              | <b>1.391.583.377</b> | <b>352.655.377</b> |

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

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 11. Finansal yatırımlar (devamı)

#### b) Uzun vadeli finansal yatırımlar (devamı)

Şirket, Almanya'da kurulu Nordstern Dusseldorf GMBH şirketinin sermayesini temsil eden payların %89'unu ilişkili taraflarından Peker GMBH şirketinden 1 Aralık 2021 tarihinde satın almıştır. Söz konusu payların kalan %11'ine ilişkin hisseler de 26 Ağustos 2022 tarihinde ilişkili taraflardan satın alınmış olup, Şirket ilgili şirketin paylarının tamamına sahip konuma gelmiştir.

Şirket, 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.

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

Şirket, 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.

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

### 12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

|                       | 30 Eylül 2023     | 31 Aralık 2022     |
|-----------------------|-------------------|--------------------|
| Ritz Carlton A 95 (*) | 50.000.000        | -                  |
| Nef 22 (**)           | 27.700.000        | 13.500.000         |
| Kaiserwall (***)      | 16.431.263        | 11.283.153         |
| Çamlıca Arsa (****)   | -                 | 541.870.000        |
| <b>Toplam</b>         | <b>94.131.263</b> | <b>566.653.153</b> |

(\*) Ritz Carlton A 95, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde yer alan 840 ada 114 parsel numarasında kayıtlı, 5.032,56 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan A, B ve C bloktan oluşan projenin A Blok 14. katında yer alan konut nitelikli 95 numaralı bağımsız bölüm 26 Temmuz 2023 tarihinde KDV hariç 48.303.840 Türk lirasına satın alınmıştır.

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

(\*\*\*) Almanya'nın Kuzey Ren Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan taşınmaz 500.000 avroya satın alınmıştır. Söz konusu gayrimenkulden kira geliri elde edilmektedir.

(\*\*\*\*) Çamlıca Arsası, İstanbul Üsküdar ilçesinde yer almakta olup 11.020 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip ve henüz projelendirilmemiştir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde satışı gerçekleştirilmiştir.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet bireysel 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 Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                                       | 2023               | 2022         |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------|
| <b>1 Ocak</b>                                         | <b>566.653.153</b> | 390.841.946  |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı                      | 49.723.288         | 18.700.000   |
| Stoklardan transfer olan (*)                          | 6.604.200          | -            |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı                     | (541.870.000)      | (93.947.276) |
| Yabancı para çevrim farkı                             | 5.148.110          | 1.590.509    |
| Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış | 7.872.512          | 3.945.500    |
| <b>30 Eylül</b>                                       | <b>94.131.263</b>  | 321.130.679  |

(\*) 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) |
| Ritz Carlton A 95 | 26.07.2023             | 50.000.000           | Türk lirası | 50.000.000                |
| Nef 22            | 31.12.2022             | 27.700.000           | Türk lirası | 27.700.000                |
| Kaiserwall        | 31.12.2022             | 566.000              | Avro        | 16.431.263                |

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

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) |
| Çamlıca Arsa      | 30.12.2022             | 541.870.000          | TL          | 541.870.000               |
| Nef 22            | 31.12.2022             | 13.500.000           | TL          | 13.500.000                |
| Kaiserwall        | 31.12.2022             | 566.000              | EUR         | 11.283.153                |

| Gayrimenkulün adı | Kullanılan değerleme yöntemi         | Esas alınan değerleme yöntemi |
|-------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Çamlıca Arsa      | Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme | Emsal karşılaştırma           |
| Nef 22            | Emsal karşılaştırma                  | Emsal karşılaştırma           |
| Kaiserwall        | Maliyet analizi, gelir indirgeme     | Gelir indirgeme               |

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

|                   | 30 Eylül 2023     | 1. seviye | 2. seviye         | 3. seviye         |
|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Ritz Carlton A 95 | 50.000.000        | -         | 50.000.000        | -                 |
| Nef 22            | 27.700.000        | -         | 27.700.000        | -                 |
| Kaiserwall        | 16.431.263        | -         | -                 | 16.431.263        |
| <b>Toplam</b>     | <b>94.131.263</b> | <b>-</b>  | <b>77.700.000</b> | <b>16.431.263</b> |

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

|               | 31 Aralık 2022     | 1. seviye | 2. seviye          | 3. seviye         |
|---------------|--------------------|-----------|--------------------|-------------------|
| Çamlıca Arsa  | 541.870.000        | -         | 541.870.000        | -                 |
| Nef 22        | 13.500.000         | -         | 13.500.000         | -                 |
| Kaiserwall    | 11.283.153         | -         | -                  | 11.283.153        |
| <b>Toplam</b> | <b>566.653.153</b> | <b>-</b>  | <b>555.370.000</b> | <b>11.283.153</b> |

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet bireysel 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 Şirket'in maddi duran varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                 | 1 Ocak 2023       | Girişler         | 30 Eylül 2023     |
|---------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>Maliyet:</b>                 |                   |                  |                   |
| Taşıtlar                        | 17.254.053        | 9.199.856        | 26.453.909        |
| Demirbaşlar                     | 389.894           | 124.038          | 513.932           |
| <b>Toplam</b>                   | <b>17.643.947</b> | <b>9.323.894</b> | <b>26.967.841</b> |
| <b>Birikmiş amortisman (-):</b> |                   |                  |                   |
| Taşıtlar                        | 4.555.320         | 2.833.771        | 7.389.091         |
| Demirbaşlar                     | 90.809            | 73.386           | 164.195           |
| <b>Toplam</b>                   | <b>4.646.129</b>  | <b>2.907.157</b> | <b>7.553.286</b>  |
| <b>Defter değeri</b>            | <b>12.997.818</b> |                  | <b>19.414.555</b> |

  

|                                 | 1 Ocak 2022       | Girişler         | 30 Eylül 2022     |
|---------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>Maliyet:</b>                 |                   |                  |                   |
| Taşıtlar                        | 10.000.000        | 18.384           | 10.018.384        |
| Demirbaşlar                     | 97.882            | 288.430          | 386.312           |
| <b>Toplam</b>                   | <b>10.097.882</b> | <b>306.814</b>   | <b>10.404.696</b> |
| <b>Birikmiş amortisman (-):</b> |                   |                  |                   |
| Taşıtlar                        | 989.030           | 2.594.606        | 3.583.636         |
| Demirbaşlar                     | 33.951            | 63.402           | 97.353            |
| <b>Toplam</b>                   | <b>1.022.981</b>  | <b>2.658.008</b> | <b>3.680.989</b>  |
| <b>Defter değeri</b>            | <b>9.074.901</b>  |                  | <b>6.723.707</b>  |

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

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet bireysel 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 Şirket'in taraf olduğu 8 dava, Şirket için önemli bir nakit çıkışı riski taşımamaktadır.

#### b) Koşullu varlıklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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        |
| <b>Toplam</b>         | <b>60.636.256</b> | <b>43.853.697</b> |

(\*) 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 Şirket'in verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin ("TRİK") 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                                        | -                  | -                 |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı | -                  | -                 |
| D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı                                                                                              | -                  | -                 |
| i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı                                                                             | -                  | -                 |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı                            | -                  | -                 |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı                                             | -                  | -                 |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                          | <b>102.009.398</b> | <b>82.009.398</b> |

(\*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin 77.160.000 Türk lirası tutarındaki kısmı bağımsız bölümler üzerindeki ipoteklerden, 4.849.398 Türk lirası tutarındaki kısmı taşıtlar üzerindeki rehinden (Not 13) 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 taşıtlar üzerindeki rehinden oluşmaktadır.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet bireysel 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        |
| <b>Toplam</b>    | <b>100</b>    | <b>669.833.747</b> | <b>100</b>     | <b>669.833.747</b> |

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 |
| <b>Toplam</b>    | <b>669.833.747</b> | <b>669.833.747</b> | <b>669.833.747</b> | <b>669.833.747</b> |       |          |

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

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

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

### 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet bireysel 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.

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                         | 276.871.000   | 88.891.364    |
| İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi | 669.833.747   | 669.833.747   |
| <b>Pay başına kazanç</b>                                         | <b>0,41</b>   | <b>0,13</b>   |

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet bireysel 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          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>1 Ocak</b>                                    | -             | (3.547.198)   |
| Çevrim farkı                                     | -             | (423.666)     |
| Faaliyetlere ilişkin cari dönem kurumlar vergisi | -             | (152.425)     |
| Peşin ödenmiş vergiler                           | 15.177        | 46.193        |
| <b>Dönem karı vergi yükümlülüğü</b>              | -             | (4.123.289)   |
| <b>Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar</b>    | <b>15.177</b> | <b>46.193</b> |

#### Kurumlar vergisi

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %20'dir. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır.

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %23'tür. Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Şirket'in 21 Eylül 2017 tarihinde SPK tarafından GYO olarak onaylanması nedeniyle, tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla oluşan 3.547.198 TL 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

Şirket, ilk kurulduğu anda Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabiydi ve bölünme öncesi gerçekleşen faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için finansal tablolarında gerekli karşılıklar ayrılmıştı. Ancak, Şirket'in 21 Eylül 2017 tarihinde SPK tarafından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") olarak onaylanması nedeniyle, bu tarihten itibaren tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Bu sebeple 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla özet mali tablolarda kurumlar vergisine ve ertelenmiş vergiye ilişkin herhangi bir tahakkuk kaydedilmemiştir.

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

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 18. İlişkili taraflar

#### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

|               | 30 Eylül 2023  | 31 Aralık 2022 |
|---------------|----------------|----------------|
| Hasan Peker   | 250.000        | -              |
| <b>Toplam</b> | <b>250.000</b> | <b>-</b>       |

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

#### b) Uzun vadeli ticari alacaklar

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

|                             | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022     |
|-----------------------------|---------------|--------------------|
| UK Imperial Investment Ltd. | -             | 514.880.218        |
| <b>Toplam</b>               | <b>-</b>      | <b>514.880.218</b> |

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'in Şirket'e devri sırasında Peker Hoding GMBH'a olan ticari borçtan mahsup edilmiştir.

#### c) Uzun vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

|                            | 30 Eylül 2023      | 31 Aralık 2022    |
|----------------------------|--------------------|-------------------|
| Peker GMBH                 | 242.882.154        | -                 |
| Nordstern Dusseldorf GMBH  | 89.406.865         | 19.610.509        |
| Peker GYO Spain SL         | 59.888.386         | 21.590.237        |
| Blue Stone Investment GMBH | 4.795.011          | 500.994           |
| OXO Investment GMBH        | -                  | 20.055.083        |
| Peker GYO Global GMBH      | -                  | 10.773.464        |
| <b>Toplam</b>              | <b>396.972.416</b> | <b>72.530.287</b> |

#### d) Kısa vadeli ticari borçlar

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

|                       | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Peker Management GMBH | 69.093        | -              |
| <b>Toplam</b>         | <b>69.093</b> | <b>-</b>       |

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 18. İlişkili taraflar (devamı)

#### e) Kısa vadeli diğer borçlar

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

|                           | 30 Eylül 2023     | 31 Aralık 2022 |
|---------------------------|-------------------|----------------|
| Peker GYO Global GMBH     | 82.985.650        | -              |
| Nordstern Dusseldorf GMBH | -                 | 25.140         |
| <b>Toplam</b>             | <b>82.985.650</b> | <b>25.140</b>  |

#### f) 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 Life Style Investments SL | 169.629.750        | 128.189.550        |
| <b>Toplam</b>                      | <b>169.629.750</b> | <b>128.189.550</b> |

Şirket, İspanya Malaga'da 7.100 m<sup>2</sup> arsa üzerinde mevcut 16 odalı toplam 1.992 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip bir adet villa bulunan gayrimenkulün 8.900.000 avroya alınması ile ilgili ilişkili tarafı Marbella 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).

#### g) Üst yönetime sağlanan faydalar

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

|                                | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2023 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2022 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Üst yönetime sağlanan faydalar | 11.181.120                | 2.472.093                 |
| <b>Toplam</b>                  | <b>11.181.120</b>         | <b>2.472.093</b>          |

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet bireysel 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 Şirket'in hasılat ve satışlarının maliyetlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

|                                  | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2023 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2023 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2022 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2022 |
|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Yurtiçi satışlar (*)             | 584.306.296               | -                           | 45.539.954                | 8.597.124                   |
| Yurtdışı satışlar (**)           | -                         | -                           | 81.376.800                | -                           |
| Diğer (***)                      | 1.287.742                 | 612.567                     | 484.090                   | 136.932                     |
| <b>Hasılat</b>                   | <b>585.594.038</b>        | <b>612.567</b>              | <b>127.400.844</b>        | <b>8.734.056</b>            |
| Yurtiçi satışların maliyeti (-)  | 546.564.829               | 951.077                     | 38.815.278                | 3.718.888                   |
| Yurtdışı satışların maliyeti (-) | -                         | -                           | 98.312.453                | -                           |
| <b>Satışların maliyeti (-)</b>   | <b>546.564.829</b>        | <b>951.077</b>              | <b>137.127.731</b>        | <b>3.718.888</b>            |
| <b>Brüt kar/ (zarar)</b>         | <b>39.029.209</b>         | <b>(338.510)</b>            | <b>(9.726.887)</b>        | <b>5.015.168</b>            |

(\*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m<sup>2</sup> alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın ve Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konut satışlarından 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 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar İngiltere'nin Gravesend kentinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından oluşmaktadır.

(\*\*\*) 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde diğer gelirler kira gelirlerinden oluşmaktadır.

#### 20. Genel yönetim giderleri

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

|                                               | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2023 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2023 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2022 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2022 |
|-----------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Personel giderleri                            | 13.380.074                | 4.674.902                   | 9.370.903                 | 4.045.476                   |
| Vergi, resim ve harç giderleri                | 3.855.317                 | 2.107.754                   | 789.770                   | 104.724                     |
| Danışmanlık giderleri                         | 3.609.508                 | 864.875                     | 3.298.535                 | 780.213                     |
| Amortisman giderleri ve itfa payları (Not 13) | 2.907.157                 | 1.198.247                   | 2.658.008                 | 2.041.378                   |
| Seyahat ve konaklama giderleri                | 2.370.292                 | 533.360                     | 1.239.417                 | 273.652                     |
| Bağış ve yardımlar (*)                        | 2.043.500                 | 15.000                      | 66.350                    | 21.750                      |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler         | 1.676.443                 | 307.081                     | 1.062.106                 | 146.950                     |
| Diğer                                         | 5.489.490                 | 2.354.261                   | 3.773.047                 | 1.599.856                   |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>35.331.781</b>         | <b>12.055.480</b>           | <b>22.258.136</b>         | <b>9.013.999</b>            |

(\*) 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

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet bireysel 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 Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

|                                                                        | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2023 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2023 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2022 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2022 |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Kur farkı gelirleri (*)                                                | 247.913.971               | 11.382.768                  | 234.096.851               | 87.417.784                  |
| Vade farkı gelirleri (**)                                              | 16.000.077                | -                           | 3.805.525                 | 3.805.525                   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller<br>gerçeğe uygun değer farkı (Not<br>12) | 13.020.622                | 772.812                     | 5.536.009                 | 400.857                     |
| Vergi, resim ve harç iadeleri                                          | 2.406.353                 | 1.926.603                   | -                         | -                           |
| Konusu kalmayan karşılıklar                                            | 1.499.876                 | -                           | -                         | -                           |
| Diğer                                                                  | 1.408.254                 | 472.944                     | 203.467                   | 201.047                     |
| <b>Toplam</b>                                                          | <b>282.249.153</b>        | <b>14.555.127</b>           | <b>243.641.852</b>        | <b>91.825.213</b>           |

(\*) 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 Şirket'in esas faaliyetlerden diğer giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

|                                | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2023 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2023 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2022 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2022 |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Vergi, resim ve harç giderleri | 769.325                   | 710.134                     | 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                          | 20.639                    | 16.306                      | 406.612                   | 2.096                       |
| <b>Toplam</b>                  | <b>1.090.742</b>          | <b>791.240</b>              | <b>113.796.603</b>        | <b>58.870.082</b>           |

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

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet bireysel 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 Şirket'in finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

|                               | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2023 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2023 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2022 | 1 Temmuz -<br>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                   |
| <b>Toplam</b>                 | <b>2.115.598</b>          | <b>795.170</b>              | <b>1.395.688</b>          | <b>1.112.499</b>            |

(\*) 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 Şirket'in finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

|                      | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2023 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2023 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2022 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2022 |
|----------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Kredi faiz giderleri | 9.916.247                 | 4.199.045                   | 9.749.569                 | 3.854.943                   |
| Diğer                | 198.407                   | 55.096                      | 462.556                   | 50.434                      |
| <b>Toplam</b>        | <b>10.114.654</b>         | <b>4.254.141</b>            | <b>10.212.125</b>         | <b>3.905.377</b>            |

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

#### a) Sermaye risk yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, borç-öz kaynak dengesini, finansal riskleri en aza indireyecek biçimde sağlamaya özen göstermektedir.

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

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

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

|                                          | 30 Eylül 2023     | 31 Aralık 2022   |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Finansal borçlar                         | 57.988.215        | 40.827.342       |
| Eksi: nakit ve nakit benzerleri          | (8.993.272)       | (38.265.816)     |
| <b>Net finansal borç</b>                 | <b>48.994.943</b> | <b>2.561.526</b> |
| Özkaynak toplamı                         | 1.997.000.476     | 1.720.819.914    |
| <b>Net finansal borç/ özkaynak oranı</b> | <b>0,025</b>      | <b>0,001</b>     |

#### b) Finansal risk faktörleri

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

##### b.1) Kredi riski

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

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

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

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet bireysel 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)**

| Cari dönem                                                                                                                                       | Alacaklar        |                 | Bankalardaki mevduat | Diğer     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|----------------------|-----------|
|                                                                                                                                                  | Ticari alacaklar | Diğer alacaklar |                      |           |
| <b>30 Eylül 2023</b>                                                                                                                             |                  |                 |                      |           |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)                                                                      | 36.189.988       | 397.054.980     | 8.990.752            | 5.697.566 |
| - Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                     | -                | -               | -                    | -         |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri                                                          | 36.189.988       | 397.054.980     | 8.990.752            | 5.697.566 |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | -                | -               | -                    | -         |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri                                                                 | -                | -               | -                    | -         |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                   | -                | -               | -                    | -         |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri                                                                                        | -                | -               | -                    | -         |
| - Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                                                                             | -                | -               | -                    | -         |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                | -               | -                    | -         |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                         | -                | -               | -                    | -         |
| - Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)                                                                                                           | -                | -               | -                    | -         |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                | -               | -                    | -         |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                         | -                | -               | -                    | -         |
| E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                       | -                | -               | -                    | -         |

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

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet bireysel 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                                                                                                                                     | Alacaklar           |                    | Bankalardaki<br>mevduat |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------|
| 31 Aralık 2022                                                                                                                                   | Ticari<br>alacaklar | Diğer<br>alacaklar |                         |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)                                                                      | 541.274.965         | 73.203.330         | 38.262.903              |
| - Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                      | -                   | -                  | -                       |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri                                                          | 26.394.747          | 73.203.330         | 38.262.903              |
| 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.

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

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

| Sözleşme uyarınca vadeler                   |                    | Sözleşme uyarınca nakit     | 3 aydan           | 3-12 ay           | 1-5 yıl        |
|---------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| 30 Eylül 2023                               | Defter değeri      | çıkışlar toplamı (I+II+III) | kısa (I)          | arası (II)        | arası (III)    |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                    |                             |                   |                   |                |
| Banka kredileri (*)                         | 57.988.215         | 61.987.961                  | 13.812.516        | 47.504.318        | 671.127        |
| Ticari borçlar                              | 20.480.364         | 20.480.364                  | 1.924.324         | 18.556.040        | -              |
| Diğer borçlar                               | 84.051.129         | 84.051.129                  | 84.051.129        | -                 | -              |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                    | <b>162.519.708</b> | <b>166.519.454</b>          | <b>99.787.969</b> | <b>66.060.358</b> | <b>671.127</b> |

| Sözleşme uyarınca vadeler                   |                   | Sözleşme uyarınca nakit     | 3 aydan          | 3-12 ay           | 1-5 yıl     |
|---------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|-------------------|-------------|
| 31 Aralık 2022                              | Defter değeri     | çıkışlar toplamı (I+II+III) | kısa (I)         | arası (II)        | arası (III) |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                   |                             |                  |                   |             |
| Banka kredileri (*)                         | 40.827.342        | 42.217.959                  | 1.006.690        | 41.211.269        | -           |
| Ticari borçlar                              | 16.298.309        | 16.298.309                  | 2.042.111        | 14.256.198        | -           |
| Diğer borçlar                               | 449.155           | 449.155                     | 449.155          | -                 | -           |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                    | <b>57.574.806</b> | <b>58.965.423</b>           | <b>3.497.956</b> | <b>55.467.467</b> | <b>-</b>    |

(\*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla banka kredileri 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

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet bireysel 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

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

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

|                                               | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-----------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Sabit faizli finansal varlıklar</b>        |               |                |
| Vadeli mevduatlar (Not 4)                     | 2.053.233     | 3.600.000      |
| <b>Sabit faizli finansal yükümlülükler</b>    |               |                |
| Banka kredileri (Not 5)                       | 23.488.215    | 6.327.342      |
| <b>Değişken faizli finansal yükümlülükler</b> |               |                |
| Banka kredileri (Not 5)                       | 34.500.000    | 34.500.000     |

Şirket'in değişken faizli banka kredileri faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla değişken faizli banka kredisinin faiz oranı %44,60'tır (31 Aralık 2022: %17,80) (Not 5).

##### b.4) Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin 30 Eylül 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 alacaklar                                                  | 224.900             | -             | 1.496              | 5.420            |
| <b>4. Dönen varlıklar (1+2+3)</b>                                   | <b>42.709.761</b>   | <b>79.677</b> | <b>195.214</b>     | <b>1.041.207</b> |
| 5. Diğer alacaklar                                                  | 396.972.416         | -             | 13.674.322         | -                |
| <b>6. Duran varlıklar (5)</b>                                       | <b>396.972.416</b>  | <b>-</b>      | <b>13.674.322</b>  | <b>-</b>         |
| <b>7. Toplam varlıklar (4+6)</b>                                    | <b>439.682.177</b>  | <b>79.677</b> | <b>13.869.536</b>  | <b>1.041.207</b> |
| 8. Ticari borçlar                                                   | (193.303)           | -             | (6.659)            | -                |
| 9. Diğer borçlar                                                    | (82.985.650)        | -             | (2.858.568)        | -                |
| <b>10. Kısa vadeli yükümlülükler (8+9)</b>                          | <b>(83.178.953)</b> | <b>-</b>      | <b>(2.865.227)</b> | <b>-</b>         |
| <b>11. Toplam yükümlülükler (10)</b>                                | <b>(83.178.953)</b> | <b>-</b>      | <b>(2.865.227)</b> | <b>-</b>         |
| <b>12. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (8+11)</b> | <b>356.503.224</b>  | <b>79.677</b> | <b>11.004.309</b>  | <b>1.041.207</b> |

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet bireysel 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**

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

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

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

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet bireysel 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<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>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 |
| <b>Toplam</b>    | <b>669.833.747</b> | <b>669.833.747</b> |       |          |

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.

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 25. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

| Finansal tablo ana hesap kalemleri                                                                                                                                                                                                           | İlgili Düzenleme       | 30 Eylül 2023        | 31 Aralık 2022       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları                                                                                                                                                                                                   | III-48.1. Md. 24 / (b) | 14.690.838           | 38.265.816           |
| <b>B</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | III-48.1. Md. 24 / (a) | 1.710.470.688        | 1.112.563.351        |
| <b>C</b> İştirakler                                                                                                                                                                                                                          | III-48.1. Md. 24 / (b) | -                    | -                    |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                                                                                                                                                                                              | III-48.1. Md. 23 / (f) | -                    | -                    |
| Diğer varlıklar                                                                                                                                                                                                                              |                        | 466.161.577          | 629.308.852          |
| <b>D Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                    |                        | <b>2.191.323.103</b> | <b>1.780.138.019</b> |
| <b>E</b> Finansal borçlar                                                                                                                                                                                                                    | III-48.1. Md. 31       | 57.988.215           | 40.827.342           |
| <b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler                                                                                                                                                                                                        | III-48.1. Md. 31       | -                    | -                    |
| <b>G</b> Finansal kiralama borçları                                                                                                                                                                                                          | III-48.1. Md. 31       | -                    | -                    |
| <b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                                                                                                                                                                         | III-48.1. Md. 23 / (f) | 82.985.650           | 25.140               |
| <b>I</b> Özkaynaklar                                                                                                                                                                                                                         | III-48.1. Md. 31       | 1.997.000.476        | 1.720.819.914        |
| Diğer kaynaklar                                                                                                                                                                                                                              |                        | 53.348.762           | 18.465.623           |
| <b>D Toplam kaynaklar (Pasif Toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                    |                        | <b>2.191.323.103</b> | <b>1.780.138.019</b> |

  

| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler                                                                        | İlgili Düzenleme       | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|----------------|
| <b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı                            | III-48.1. Md. 24 / (b) | -             | -              |
| <b>A2</b> Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b) | 8.990.752     | 22.002.704     |
| <b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                                 | III-48.1. Md. 24 / (d) | -             | -              |
| <b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                  | III-48.1. Md. 24 / (d) | 16.431.263    | 11.283.153     |
| <b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (c) | -             | -              |
| <b>C1</b> Yabancı iştirakler                                                                                                | III-48.1. Md. 24 / (d) | 1.391.583.377 | 352.655.377    |
| <b>C2</b> İşletmeciler şirkete iştirak                                                                                      | III-48.1. Md. 28       | -             | -              |
| <b>J</b> Gayrinakdi krediler                                                                                                | III-48.1. Md. 31       | -             | -              |
| <b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                  | III-48.1. Md. 22 / (e) | -             | -              |
| <b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                        | III-48.1. Md. 22 / (l) | 5.697.566     | -              |

## Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 25. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler                                                                                                                                                                                     | İlgili Düzenleme           | 30 Eylül 2023 | 31 Aralık 2022 | Asgari/ azami oran |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|----------------|--------------------|
| 1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                                                                                                                                      | III-48.1. Md. 22 / (e)     | 0,00%         | 0,00%          | Azami %10          |
| 2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | III-48.1. Md. 24 / (a).(b) | 78,06%        | 62,50%         | Asgari %51         |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler                                                                                                                                                                                       | III-48.1. Md. 24 / (b)     | 0,67%         | 2,10%          | Azami %49          |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                | III-48.1. Md. 24 / (d)     | 64,25%        | 20,40%         | Azami %49          |
| 5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler                                                                                                                                                                                                           | III-48.1. Md. 24 / (c)     | 0,00%         | 0,00%          | Azami %20          |
| 6 İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                                                                                                                                              | III-48.1. Md. 28/1 (a)     | 0,00%         | 0,00%          | Azami %10          |
| 7 Borçlanma Sınırı                                                                                                                                                                                                                       | III-48.1. Md. 31           | 2,90%         | 2,40%          | Azami %500         |
| 7 Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı                                                                                                                  | III-48.1. Md. 24 / (b)     | 0,41%         | 1,20%          | Azami %10          |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                                                                                                                                            | III-48.1. Md. 22 / (I)     | 0,26%         | 0,00%          | Azami %10          |