

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**1 Ocak - 31 Mart 2026 ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolar ve dipnotlar**

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

İçindekiler

	Sayfa
Özet konsolide finansal durum tablosu	1 - 2
Özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Özet konsolide özkaynak değişim tablosu	4
Özet konsolide nakit akış tablosu	5
Özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 - 42

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla özet finansal durum tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
DÖNEN VARLIKLAR		1.697.447.226	1.540.911.444
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	55.401.720	78.837.071
Finansal Yatırımlar	5	12.032.039	39.083.936
Ticari Alacaklar		1.013.617.258	669.433.629
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,18	-	57.920.879
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	1.013.617.258	611.512.750
Diğer Alacaklar		17.504.778	38.108.210
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	8-18	1.152.166	1.256.014
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	16.352.612	36.852.196
Stoklar	9	136.701.282	257.818.476
Peşin Ödenmiş Giderler		451.122.141	357.459.714
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10,18	935.058	845.874
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	450.187.083	356.613.840
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	7.221.290
Diğer Dönen Varlıklar	11	11.068.008	92.949.118
DURAN VARLIKLAR		11.925.851.134	9.533.767.015
Diğer Alacaklar		22.230.089	834.481
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	8,18	22.230.089	834.481
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	11.032.307.410	9.506.162.778
Maddi Duran Varlıklar	13	12.286.955	13.820.860
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		101.845	97.240
Ertelenmiş Vergi Varlığı	17	858.924.835	12.851.656
TOPLAM VARLIKLAR		13.623.298.360	11.074.678.459

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla özet finansal durum tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmemiş	Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		31 Mart 2026	31 Aralık 2025
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.173.029.602	1.883.487.570
Kısa Vadeli Borçlanmalar		1.086.991.610	555.298.070
-Banka Kredileri	6	1.086.991.610	555.298.070
Diğer Finansal Yükümlülükler		255.666	-
Ticari Borçlar		1.533.375.145	1.091.885.782
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,18	1.434.852.773	953.824.731
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	98.522.372	138.061.051
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	2.896.586	555.568
Diğer Borçlar		410.222.813	123.386.629
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8,18	409.892.813	853.784
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	330.000	122.532.845
Ertelenmiş Gelirler		71.400.000	78.570.134
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	10	71.400.000	78.570.134
Kısa Vadeli Karşılıklar		9.691.965	4.877.538
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		9.691.965	4.877.538
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		58.195.817	28.913.849
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	58.195.817	28.913.849
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.314.493.122	2.622.158.440
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.061.634.104	1.757.441.318
-Banka Kredileri	6	1.061.634.104	1.757.441.318
Ertelenmiş Gelirler		285.600.000	314.280.535
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	10	285.600.000	314.280.535
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	17	967.259.018	550.436.587
ÖZKAYNAKLAR		8.135.775.636	6.569.032.449
Ödenmiş Sermaye	15	5.000.000.000	5.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	15	3.695.260.472	3.695.260.472
Hisse senedi İhraç Primleri		35.814.182	35.814.182
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşme Etkisi		(3.931.729.468)	(3.931.729.468)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		385.167.534	385.167.534
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		(1.887.870.950)	(1.808.847.835)
-Yabancı Para Çevrim Farkları		(1.887.870.950)	(1.808.847.835)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		3.123.642.267	2.955.900.969
Net Dönem Karı / (Zararı)		1.715.491.599	237.466.595
TOPLAM KAYNAKLAR		13.623.298.360	11.074.678.459

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak-31 Mart 2025
Hasılat	19	53.167.495	145.901.912
Satışların Maliyeti (-)	19	(39.301.175)	(35.708.552)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		13.866.320	110.193.360
Pazarlama Giderleri (-)	20	-	(1.963.018)
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(26.245.828)	(52.249.233)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	1.562.864.700	524.127.610
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(76.010.815)	(133.117.493)
ESAS FAALİYET KARI		1.474.474.377	446.991.226
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	1.823.136	1.435.521
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		1.476.297.513	448.426.747
Finansman Gelirleri	23	22.785.543	2.256.514
Finansman Giderleri (-)	23	(38.263.394)	(291.527.662)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	25	(172.286.104)	109.086.843
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		1.288.533.558	268.242.442
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		426.958.041	(105.139.661)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	17	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	17	426.958.041	(105.139.661)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		1.715.491.599	163.102.781
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.715.491.599	163.102.781
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	1.291.396
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		-	(123.959)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
Yabancı Para Çevrim Farkı		(79.023.115)	(387.321.880)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(79.023.115)	(386.154.443)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.636.468.484	(223.051.662)
Hisse Başına Kazanç/(Kayıp)	16	0,46	0,04

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide özkaynak değişim tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Hisse senedi İhraç Primleri	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşme Etkisi	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar	
							Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları ve Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı		
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla												
bakiye	15	5.000.000.000	3.695.260.472	35.814.182	(3.931.729.468)	385.167.534	-	(1.808.847.835)	2.955.900.969	237.466.595	6.569.032.449	
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	237.466.595	(237.466.595)	-	
Birleşme Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	(69.725.297)	-	(69.725.297)	
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		-	-	-	-	-	-	(79.023.115)	-	1.715.491.599	1.636.468.484	
<i>-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>		-	-	-	-	-	-	<i>(79.023.115)</i>	-	-	<i>(79.023.115)</i>	
<i>-Dönem Karı</i>		-	-	-	-	-	-	-	-	<i>1.715.491.599</i>	<i>1.715.491.599</i>	
31 Mart 2026 tarihi itibarıyla												
bakiye		5.000.000.000	3.695.260.472	35.814.182	(3.931.729.468)	385.167.534	-	(1.887.870.950)	3.123.642.267	1.715.491.599	8.135.775.636	
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla												
bakiye	15	2.500.000.000	3.324.390.733	32.759	(3.931.729.468)	385.167.534	(1.148.413)	(2.358.717.024)	3.684.535.029	123.705.337	3.726.236.487	
Transfer		-	-	-	-	-	-	-	123.705.337	(123.705.337)	-	
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		-	-	-	-	-	-	1.167.437	(387.321.880)	-	163.102.781	(223.051.662)
<i>-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>		-	-	-	-	-	-	<i>1.167.437</i>	<i>(387.321.880)</i>	-	-	<i>(386.154.443)</i>
<i>-Dönem Karı</i>		-	-	-	-	-	-	-	-	<i>163.102.781</i>	<i>163.102.781</i>	
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla												
bakiye		2.500.000.000	3.324.390.733	32.759	(3.931.729.468)	385.167.534	19.024	(2.746.038.904)	3.808.240.366	163.102.781	3.503.184.825	

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide nakit akış tabloları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Dipnot	31 Mart 2026	31 Mart 2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		78.067.135	(118.144.086)
Dönem Karı/ (Zararı)		1.715.491.599	163.102.781
Dönem Net Karı/ (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13	88.086	6.267.010
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-	(167.443)
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		-	(167.443)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		15.374.627	254.660.045
<i>Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler</i>	23	(22.785.543)	(2.256.514)
<i>Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler</i>	23	38.160.171	256.916.559
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(57.994.258)	(241.240.667)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları)	21	(1.491.875.190)	(174.714.432)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17	(426.958.041)	105.139.661
Parasal (kazanç)/kayıpla ilgili düzeltmeler		(214.987.713)	(556.856.181)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		-	1.211.809
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(405.274.637)	403.084.924
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(4.345.999)	(19.740.492)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		97.589.259	35.526.457
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		23.485.185	44.396.326
Diğer dönen varlıklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		73.398.782	-
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(126.283.397)	(93.707.324)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		541.132.405	(15.315.819)
Faaliyetler ile ilgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		298.351.836	(8.573.640)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		2.391.718	1.860.959
Faaliyetler ile ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		38.482.872	(23.078.060)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		78.067.135	(118.144.086)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(102.439.738)	110.436.557
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(123.968)	-
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	1.678.969	18.794.083
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(34.269.442)	(20.678.718)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan diğer nakit girişler	12	-	200.734.843
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan diğer nakit çıkışları		-	(92.685.167)
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		(69.725.297)	4.271.516
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		31.567.097	20.850.408
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	46.941.724	522.575.609
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	-	(492.649.911)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	(4.131.045)
Alınan Faiz	23	22.785.543	(7.200.759)
Ödenen Faiz	23	(38.160.171)	2.256.514
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		7.194.493	13.142.879
E. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		(23.435.350)	(329.146)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C+D+E)		(16.240.857)	12.813.733
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	78.837.071	77.631.695
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kazanç (Kayıp)		(7.194.494)	4.962.769
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	55.401.720	95.408.197

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. Grup'un organizasyon ve faaliyet konusu

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi %36,32 halka arz oranı ile 21 Şubat 2018 tarihinde halka açılmıştır ve hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmeye başlamıştır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla hisselerinin %93,70'i Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir.

Söz konusu başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12 Şubat 2026 tarih ve 8/297 sayılı Karar Organı toplantısında görüşülmüş olup, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 15. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında pay devrine izin verilmesine karar verilmiştir.

Kurul kararı Şirket'e 17 Şubat 2026 tarihinde bildirilmiştir. Söz konusu A grubu paylar 27.02.2026 tarihinde Tera Yatırım Holding A.Ş.'ye devredilmiştir.

Şirket, İstanbul Ticaret Odasına bağlıdır ve genel müdürlük adresi ve merkezi aşağıdaki gibidir: Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Kapital Plaza No: 17-19 İç Kapı No: 5 Sarıyer.

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

Grup'un 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 7 kişidir (31 Aralık 2025: 10).

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermaye, ortaklık yapısı ve pay adedi detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Yüzde	Tutar	Yüzde	Tutar
Hasan Peker	-	-	%6,30	314.754.720
Tera Yatırım Holding Anonim Şirketi	6,30%	314.754.720	-	-
Diğer (*)	93,70%	4.685.245.280	%93,70	4.685.245.280
Toplam	%100	5.000.000.000	%100	5.000.000.000
Enflasyon Düzeltme Farkları		3.695.260.472		3.695.260.472
Toplam		8.695.260.472		8.695.260.472

(*) Şirket'in 5.000.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesini temsil eden paylardan, A grubu imtiyazlı payların tamamına sahip olan Hasan Peker'e ait toplam 314.754.719,8 TL nominal değerli 314.754.719,8 adet A grubu imtiyazlı payın, Tera Yatırım Holding A.Ş. tarafından devralınmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in yurtdışında bulunan bağlı ortaklıklarının unvan değişiklikleri 24 Mart 2026 tarihinde KAP'ta bildirilmiştir. Bu çerçevede;

(i) "Peker GMBH" şirketinin unvanı "Tera Real Estate Management GMBH",

(ii) "Peker GYO Global GMBH" şirketinin unvanı "Tera Bau & Development GMBH",

(iii) "Blue Stone Investment GMBH" şirketinin unvanı "Tera Invest GMBH"

olarak tadil edilmiştir ve ilgili ülke ticaret sicillerine tescil edilmiştir.

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

Sermayedeki pay ve oy kullanma hakkı oranı (%)				
			31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Bağlı ortaklıklar	Faaliyet konusu	Kuruluş ve faaliyet yeri	Doğrudan	Doğrudan
DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti.	Gayrimenkul proje geliştirme	İstanbul - Türkiye	100	100
Tera Real Estate Management GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	100	100
Tera Bau & Development GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	100	100
Tera Invest GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Grevenbroich -Almanya	100	100
Peker GYO Spain SL	Gayrimenkul proje geliştirme	Malaga - İspanya	100	100
Sözinv Danışmanlık Anonim Şirketi	Gayrimenkul proje geliştirme	İstanbul - Türkiye	100	-

DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti. ("DİGH Maslak")

Şirket, 24 Eylül 2024 tarihinde Peker Tower Maslak Projesinin aktifinde yer aldığı DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti.'nin hisselerinin %99'una sahip olan GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.'nin paylarının tamamını Peker Holding A.Ş.'den satın almıştır. Toplam 16.554 m² inşaat alanına sahip olan arsa, İstanbul'da Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. 6 bodrum katın yanında zemin + 15 kattan oluşacak projede ofis büyüklüklerinin 120 m² ile 560 m² arasında değişmektedir. GG Gayrimenkul, DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti. bünyesinde Türk Ticaret Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine uygun olarak birleşmiş olup 18 Ekim 2024 tarihinde tescil edilmiştir.

Tera Real Estate Management GMBH

Şirket, Almanya'da kurulu ve 1.000.000 avro sermayeli Peker GMBH unvanlı şirketin sermayesini temsil eden payların tamamını ilişkili taraflarından Peker Holding GMBH ve Goldstein Investment GMBH şirketlerinden 40.000.000 avro bedel ile satın almıştır. Söz konusu payların değeri Almanya'da kurulu Konfident Steuerberatungsgesellschaft MBH firması tarafından hazırlanan 23 Eylül 2023 tarihli değerlendirme raporunda 41.428.663 avro olarak belirlenmiştir. Peker GMBH bünyesinde Northgate Düsseldorf projesini barındırmaktadır.

Tera Invest GMBH

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Peker GYO Spain SL

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

Tera Bau & Development GMBH

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

Sözünv Danışmanlık Anonim Şirketi

Şirket ile Tera Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında akdedilen sözleşme doğrultusunda; gayrimenkul geliştirme ve yatırım alanındaki büyüme stratejileri doğrultusunda, Tera Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer alan Sözünv Danışmanlık Anonim Şirketi'nin sermayesini temsil eden payların %100'ünün devralınması hususunda taraflar arasında mutabakata varılmış olup, bu kapsamda Sözünv Danışmanlık Anonim Şirketi paylarının Şirket'e devri 3 Mart 2026 tarihinde gerçekleşmiş ve Sözünv Danışmanlık Anonim Şirketi sermayesinin %100'ünü temsil eden payların sahibi haline gelmiştir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

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

Ayrıca özet konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

İşletmeler, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesi ve bazı finansal yatırımların gerçeğe uygun değerinden gösterilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır. Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları yılsonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Grup'un 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tabloları ile beraber okunmalıdır. Grup, 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarda belirtilen politikalarını ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir. Grup, 31 Mart 2026 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını SPK'nın Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 6. ve 7. maddeleri gereğince, 2022 yılı ilk üç aylık hesap döneminden itibaren konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu nedenle Şirket, 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarını da 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2026	3.866,74	1,00000	108%
31 Aralık 2025	3.513,87	1,10042	211%
31 Aralık 2024	2.684,55	1,44037	291%

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla dönemlik enflasyon, bir önceki yıl sonundan itibaren 3 aylık enflasyonu ifade etmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

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

- Cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü" ve "TMS 2 Stoklar" hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.
- Yabancı ortaklıkların varlık ve yükümlülükleri bilanço tarihindeki alış ve satış döviz kuru, gelir ve giderler ise aylık olarak ortalama döviz kuru kullanılarak Türk lirasına çevrilmiştir ve sonrasında 31 Mart 2026 satın alma gücüne getirilmiştir.

Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi

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

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

Grup; Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun "KGK" yayınlamış olduğu 15 Mart 2021 tarihli "Yabancı Para Cinsinden Parasal Kalemlerin Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Sonraki Ölçümü Hakkında" duyurusuna istinaden konsolide finansal tablolarındaki varlık ve yükümlülükleri raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli alış ve satış kurlarını kullanarak değerlemeye tabi tutmuş ve aynı kurlar üzerinden sunum para birimine çevrimini gerçekleştirmiştir. Konsolide kar veya zarar tabloları, üç aylık ortalama döviz kuru kullanılarak Türk lirasına çevrilmiştir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Döviz Alış Kuru	50,9294	50,5441
Döviz Satış Kuru	51,0212	50,4532
Ortalama Kur	51,0027	44,7140

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

İşletmenin sürekliliği

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tabloların onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 7 Mayıs 2026 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet bulunmamakla birlikte; Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar, yayımlandıktan sonra finansal tabloları düzeltme yetkisine sahiptir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içeren şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir. - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir. - TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

i) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (devamı)

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektrığe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektrığe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

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

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Nisan 2026 tarihinde KGK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin geçerli para biriminden yüksek enflasyonlu bir ekonominin sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, geçerli para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışındaki işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim (devamı)

Değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanır ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bir işletmenin geçerli para birimi ve sunum para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olması (veya farklı yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimleri olması) ve geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurtdışındaki işletmelerinin faaliyet sonuçlarının ve finansal durumunun çevirimini yapması durumunda, işletme bu değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık raporlama döneminin başından itibaren uygular. Buna ek olarak, bu tür bir işletme daha önce yayımlanmış finansal tablolarında yer alan yurtdışındaki işletmelere ilişkin karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca ilgili tutarlara uygulamış olduğu genel fiyat endeksini kullanarak yeniden düzenler. Bu kapsama girmeyen işletmeler bu değişiklikleri geriye dönük olarak uygular.

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

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla konsolide finansal tabloları, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, konsolide mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

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 2025: Bulunmamaktadır).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kasa	2.969	3.268
Bankalar	55.398.751	78.833.803
Vadesiz mevduatlar		
- Türk lirası	8.476.175	5.639.073
- Amerika doları	601.694	386.941
- Avro	45.935.672	72.390.040
- İngiliz sterlini	385.210	417.749
Toplam	55.401.720	78.837.071

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un banka hesapları üzerinde herhangi bir bloke bulunmamaktadır.

5. Finansal yatırımlar

a) Kısa vadeli finansal yatırımlar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yurtdışı fonlar	-	3.890.279
Yurtiçi Yatırım Fonları	12.032.039	35.193.657
Toplam	12.032.039	39.083.936

6. Finansal borçlanmalar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli banka kredileri	1.086.991.610	555.298.070
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.086.991.610	555.298.070
Uzun vadeli banka kredileri	1.061.634.104	1.757.441.318
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.061.634.104	1.757.441.318
Toplam	2.148.625.714	2.312.739.388

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18)	-	57.920.879
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.013.617.258	611.512.750
Toplam	1.013.617.258	669.433.629

b) Kısa vadeli ticari borçlar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	98.522.372	138.061.051
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 18)	1.434.852.773	953.824.731
Toplam	1.533.375.145	1.091.885.782

8. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	758.328	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	15.594.284	35.784.697
Vergi dairesinden alacaklar	-	1.067.499
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 18)	1.152.166	1.256.014
Toplam	17.504.778	38.108.210

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 18)	22.230.089	834.481
Toplam	22.230.089	834.481

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

c) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar	330.000	2.483.785
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	120.049.060
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	409.892.813	853.784
	410.222.813	123.386.629

d) Uzun vadeli diğer borçlar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli diğer borçları bulunmamaktadır.

9. Stoklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ataköy NEF 22 bağımsız bölümler (*)	140.888.853	368.169.388
Stoklar, brüt	140.888.853	368.169.388
Ataköy NEF 22 bağımsız bölümler (-)	(4.187.571)	(110.350.912)
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(4.187.571)	(110.350.912)
Stoklar, net	136.701.282	257.818.476

(*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Ataköy NEF 22 projesinde yer alan 5 adet ticari ünite stoklarda takip edilmektedir. (31 Aralık 2025: Stoklarda 12 Adet ticari ünite bulunmaktadır.) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 7 adet ticari ünite stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılmıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	438.571.785	356.516.255
Gelecek aylara ait giderler	11.615.298	97.585
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18)	935.058	845.874
Toplam	451.122.141	357.459.714

b) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli alınan avanslarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan Avanslar (*)	71.400.000	78.570.134
Toplam	71.400.000	78.570.134

(*) Grup'un kiralamalara ilişkin almış olduğu avanslardan oluşmaktadır.

c) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli alınan avanslarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan Avanslar (*)	285.600.000	314.280.535
Toplam	285.600.000	314.280.535

(*) Grup'un kiralamalara ilişkin almış olduğu avanslardan oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. Diğer varlık ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Devreden katma değer vergisi	-	87.959.535
Personel ve iş avansları	7.123	-
Vergi dairesinden alacaklar	6.564.900	-
Diğer	4.495.985	4.989.583
Toplam	11.068.008	92.949.118

b) Kısa vadeli diğer yükümlülükler

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli diğer yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	9.468.167	28.913.849
Ödenecek KDV	5.613.806	-
Diğer Çeşitli borçlar	43.113.844	-
Toplam	58.195.817	28.913.849

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Northgate Hotel - Düsseldorf - Tera Real Estate Management GMBH	4.607.180.730	4.739.726.466
Peker Tower Maslak	3.362.957.588	3.361.789.338
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Tera Bau & Development GMBH	1.216.194.072	734.249.532
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich – Tera Invest GMBH	159.892.851	173.777.016
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	90.647.266	90.647.266
Nef 22 - Peker GYO	218.548.526	97.447.874
Modüler villa - Benalmadena - Spain	72.292.582	78.808.520
Müstakil ev - Grevenbroich - Tera Real Estate Management GMBH	71.555.807	78.005.338
Modüler villa - Mijas - Spain	59.463.321	64.822.921
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Tera Bau & Development GMBH	29.284.405	66.346.177
Kaiserwall - Peker GYO	20.542.330	20.542.330
Proje geliştirilen arsa-Beykoz-Soz Inv Danışmanlık A.Ş.	931.695.000	-
Gümüşsuyu Arsa- Peker GYO	192.052.932	-
Toplam	11.032.307.410	9.506.162.778

(1) Tera Real Estate Management GMBH, bünyesinde Northgate Düsseldorf projesini barındırmaktadır. Söz konusu proje; Düsseldorf, Almanya'da yer alan 26.200 m² brüt kapalı inşaat alanına sahip projedir. 11.600 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilen projede toplam 24.000 m² net kullanım alanı (8.400 m² otel, 5.800 m² boarding house, 1.800 m² ofis, 8.000 m² ortak kullanım alanı) bulunmaktadır. İnşaatına 2019 yılında başlanan 431 odalı otel projesinin 2023 yılı başında tamamlanmıştır. Söz konusu otel Düsseldorf şehrinin en büyük otellerinden biri olup, 25+5 yıllığına Novum Oteller Grubu'na kiralanmıştır. Otel faaliyetine devam etmektedir.

(2) Tera Bau&Development GMBH, Almanya'nın Nordrhein-Westfalen eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan 3 adet bitişik binaya sahip olup, bahse konu üç taşınmazın birlikte projelendirilmesi planlanmaktadır. Ayrıca, Solingen şehrinde yer alan 2.690 m² büyüklüğündeki arsa alanına sahip olup, söz konusu arsaya toplam 20 daire, 25 kapalı otopark ve 14 açık otopark ve motor otoparkı bulunan bir proje yapılması planlanmaktadır. Projenin 20 dairelik rezidans kısmı tamamlanmış olup otel inşaatı devam etmektedir.

(3) Tera Invest GMBH firması altında Almanya'nın Grevenbroich şehrinde bulunan 2.370 m² arsa üzerinde konut projesi geliştirmesi planlanmaktadır. Proje'nin 2027 yılında başlanması planlanmaktadır.

(4) Ritz Carlton A 95, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde yer alan 840 ada 114 parsel numarasında kayıtlı, 5.032,56 m² yüzölçümlü parsel üzerinde konulanmış 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. Konut şu an boş durumdadır.

(5) Nef 22 projesinde yer alan 9 adet ticari ünite yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır. 31.12.2025 itibarıyla 2 adet ticari ünite bu kalem altında sınıflandırılmaktayken, 31.03.2026 itibarıyla 7 adet ticari ünite daha bu sınıflandırmaya dahil edilmiştir. 31.03.2026 itibarıyla söz konusu 9 adet ticari ünitenin 4 adedi kiraya verilmiş olup kalan 5 tanesinin kiraya verilmesi için de görüşmeler devam etmektedir.

(6) Peker GYO tarafından Almanya'nın Kuzey Ren Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m² kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan taşınmaz 500.000 avroya satın alınmıştır. Söz konusu proje mevcut halinde bir bina olup içinde bir kiracı vardır ve kira geliri sağlanmaktadır. Diğer iki bölüm içinde kiraya verilmesi ya da binanın tamamen satılması planlanmaktadır.

(7) Grup, İspanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak, Avellano, 9.3, Benalmadena 1 29639 Malaga adresinde yer alan 609,11 m² arsa ile Ficus Buena Vista Sol, 2, Buenavista, 29650, Mijas, Malaga adresinde yer alan 670 m² arsaya satın almıştır. Söz konusu arsalar üzerinde modüler ev projeleri geliştirilmekte olup, projeler ile ilgili çalışmalar devam etmektedir. Bu kapsamda Benalmadena projesi ile ilgili modüler ev arsa üzerine taşınmış, çevre düzenlemeleri tamamlanmış ve satış görüşmelerine başlanmıştır. Mijas modüler ev yapımına ilişkin ise tüm malzemeler satın alınmış olup, fabrikada üretimleri tamamlanmıştır. Ayrıca çelik konstruksiyonlar kurulmuş ve planlar hazırlanarak izin için belediye başvurulmuştur. Her iki villanın 2027 senesinde içerisinde satılması beklenmektedir.

(8) Şirket, 24 Eylül 2024 tarihinde Peker Tower Maslak Projesinin aktifinde yer aldığı DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti'nin hisselerinin %99'una sahip olan GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.'nin paylarının tamamını Peker Holding A.Ş.'den satın almıştır. Toplam 16.554 m² inşaat alanına sahip olan arsa, İstanbul'da plazalar ve iş merkezlerinin en yoğun olduğu bölgede, Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. 6 bodrum katın yanında zemin + 15 kattan oluşacak projede ofis büyüklüklerinin 120 m² ile 560 m² arasında değişmektedir. Grup, inşaat halinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir biçimde ölçülünceye kadar maliyet değerleri ile muhasebeleştirmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde ölçülebilecek duruma gelmiş ve gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmüştür. Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti. ("DİGH Maslak") ile Tera Yatırım Bankası Anonim Şirketi ("Tera Bank") arasında 31.12.2025 tarihli, DİGH Maslak'ın sahip olduğu İstanbul ili, Sarıyer ilçesinde 154 ada, 70 parsel sayılı sahada bulunan Tera Tower binasının tamamının kiralanmasına ilişkin bir kira sözleşmesi imzalanmıştır. Yapılan kira sözleşmesi 31.12.2028 yılına kadar geçerli olacak olup toplam kira bedeli, Tera Tower için yaptırılan 31.12.2025 tarihli değerlendirme raporu kapsamında belirlenen kira bedelinin üzerinde olacak şekilde 371.280.000 TL + KDV olarak belirlenmiştir.

(9) İsyambul ili Beykoz ilçesi Tera Orman projesi altında 99 adet villa projesi yapılmaktadır. (Soz Inv Danışmanlık A.Ş.)

(10) İstanbul ili Beykoz İlçesi Gümüşsuyu Mahallesi'nde yer alan 5,341,55 m² büyüklüğündeki arsanın %50 hissesi 26.02.2026 tarihinde satın alınmış olup üzerinde proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Açılış	9.506.162.778	8.529.510.061
İlave	349.345.356	20.678.718
Stoklardan Transfer	121.100.652	-
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul projesi için verilen avans iadesi	(385.265.058)	-
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan azalış (Not 21a)	(31.576.228)	-
Yabancı para çevrim farkı	(50.911.508)	(151.184.318)
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Not 21a)	1.523.451.418	174.714.432
Toplam	11.032.307.410	8.573.718.893

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	Gerçeğe uygun değeri	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Gayrimenkulün adı			
Northgate Hotel - Düsseldorf - Tera Real Estate Management GMBH	90.462.105	Avro	4.607.180.730
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Tera Bau & Development GMBH	23.880.000	Avro	1.216.194.072
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich -Tera Invest GMBH	3.139.500	Avro	159.892.851
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	90.647.266	Türk Lirası	90.647.266
Nef 22 - Peker GYO	218.548.526	Türk Lirası	218.548.526
Müstakil ev - Grevenbroich - Tera Real Estate Management GMBH	1.405.000	Avro	71.555.807
Modüler villa - Benalmedana - Spain	1.419.467	Avro	72.292.582
Modüler villa - Mijas - Spain	1.167.564	Avro	59.463.321
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Tera Bau & Development GMBH	575.000	Avro	29.284.405
Kaiserwall - Peker GYO	370.000	Avro	20.542.330
Peker Tower Maslak	3.362.957.588	Türk Lirası	3.362.957.588
Proje geliştirilen arsa-Beykoz-Soz Inv Danışmanlık A.Ş.	931.695.000	Türk Lirası	931.695.000
Gümüşsuyu Arsa- Peker GYO	192.052.932	Türk Lirası	192.052.932
Toplam			11.032.307.410

31 Aralık 2025

Gayrimenkulün adı	Gerçeğe uygun değeri	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Northgate Hotel - Düsseldorf - Tera Real Estate	85.370.000	Avro	4.739.726.466
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Tera Bau & Development GMBH	13.225.000	Avro	734.249.532
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Tera Invest GMBH	3.130.000	Avro	173.777.016
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	90.647.266	Türk Lirası	90.647.266
Nef 22 - Peker GYO	97.447.874	Türk Lirası	97.447.874
Müstakil ev - Grevenbroich - Tera Real Estate Management GMBH	1.405.000	Avro	78.005.338
Modüler villa - Benalmedana - Spain	1.419.467	Avro	78.808.520
Modüler villa - Mijas - Spain	1.167.564	Avro	64.822.921
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Tera Bau & Development GMBH	1.195.000	Avro	66.346.177
Kaiserwall - Peker GYO	370.000	Avro	20.542.330
Peker Tower Maslak	3.361.789.338	Türk Lirası	3.361.789.338
Toplam			9.506.162.778

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Mart 2025	1.seviye	2.seviye	3.seviye
Northgate Hotel - Düsseldorf - Tera Real Estate Management GMBH	4.607.180.730	-	4.607.180.730	-
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Tera Bau & Development GMBH	1.216.194.072	-	1.216.194.072	-
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Tera Invest GMBH	159.892.851	-	159.892.851	-
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	90.647.266	-	90.647.266	-
Nef 22 - Peker GYO	218.548.526	-	218.548.526	-
Müstakil ev - Grevenbroich - Tera Real Estate Management GMBH	71.555.807	-	71.555.807	-
Modüler villa - Benalmadena – Spain	72.292.582	-	72.292.582	-
Modüler villa - Mijas - Spain	59.463.321	-	59.463.321	-
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Tera Bau & Development GMBH	29.284.405	-	29.284.405	-
Kaiserwall - Peker GYO	20.542.330	-		20.542.330
Peker Tower Maslak	3.362.957.588	-	3.362.957.588	-
Proje geliştirilen arsa-Beykoz-Soz Inv Danışmanlık A.Ş.	931.695.000	-	931.695.000	-
Gümüşsuyu Arsa- Peker GYO	192.052.932	-	192.052.932	-
Toplam	11.032.307.410		11.011.765.080	20.542.330

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2025	1.seviye	2.seviye	3.seviye
Northgate Hotel - Düsseldorf - Tera Real Estate Management GMBH	4.739.726.466	-	4.739.726.466	-
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Tera Bau & Development GMBH	734.249.532	-	734.249.532	-
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Tera Invest GMBH	173.777.016	-	173.777.016	-
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	90.647.266	-	90.647.266	-
Nef 22 - Peker GYO	97.447.874	-	97.447.874	-
Müstakil ev - Grevenbroich - Tera Real Estate Management GMBH	78.005.338	-	78.005.338	-
Modüler villa - Benalmadena - Spain	78.808.520	-	78.808.520	-
Modüler villa - Mijas - Spain	64.822.921	-	64.822.921	-
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Tera Bau & Development GMBH	66.346.177	-	66.346.177	-
Kaiserwall - Peker GYO	20.542.330	-		20.542.330
Peker Tower Maslak	3.361.789.338	-	3.361.789.338	-
Toplam	9.506.162.778		9.485.620.448	20.542.330

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. Maddi duran varlıklar

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un maddi duran varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Yabancı para çevrim farkı	31 Mart 2026
Demirbaşlar	13.970.202	119.363	(1.741.203)	118.016	12.466.378
Toplam	13.970.202	119.363	(1.741.203)	118.016	12.466.378

Birikmiş amortisman (-)	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Yabancı para çevrim farkı	31 Mart 2026
Demirbaşlar	149.342	88.086	(62.234)	4.229	179.423
Toplam	149.342	88.086	(62.234)	4.229	179.423

Maliyet değeri:	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Yabancı para çevrim farkı	31 Mart 2025
Taşıtlar	134.417.987	-	(21.276.321)	(2.207.135)	110.934.531
Demirbaşlar	24.265.072	156.208	-	(6.128.516)	18.292.764
Özel maliyetler	122.607	-	-	-	122.607
Toplam	158.805.666	156.208	(21.276.321)	(8.335.651)	129.349.902

Birikmiş amortisman (-):	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Yabancı para çevrim farkı	31 Mart 2025
Taşıtlar	49.096.808	5.645.499	(2.482.238)	(2.195.361)	50.064.708
Demirbaşlar	7.443.796	615.381	-	(6.303.004)	1.756.173
Özel maliyetler	18.391	6.130	-	-	24.521
Toplam	56.558.995	6.267.010	(2.482.238)	(8.498.365)	51.845.402

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık bulunmamaktadır.

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

a) Karşılıklar

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un taraf olduğu 4 dava, Grup için önemli bir nakit çıkışı riski taşımamaktadır.

b) Koşullu varlıklar

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un koşullu varlıkları bulunmamaktadır.

c) Koşullu yükümlülükler

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin ("TRİK") detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı (*)	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplamı	2.852.348.379	2.852.348.379
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	2.592.049.478	3.874.130.187

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. Özkaynaklar

a) Sermaye

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Yüzde	Tutar	Yüzde	Tutar
Hasan Peker	-	-	%6,30	314.754.720
Tera Yatırım Holding Anonim Şirketi	6,30%	314.754.720	-	-
Diğer (*)	93,70%	4.685.245.280	%93,70	4.685.245.280
Toplam	%100	5.000.000.000	%100	5.000.000.000
Enflasyon Düzeltme Farkları (*)		3.695.260.472		3.695.260.472
Toplam		8.695.260.472		8.695.260.472

(*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, Şirket tarafından geri alımı yapılan ve halka açık nitelikte olan hisseleri ifade etmektedir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 9 Temmuz 2025 tarihinde gerçekleştirilen %100 oranındaki bedelli sermaye artırımının sonucunda 2.500.000.000 TL'den 5.000.000.000 TL'ye yükselmiştir.

Şirketin yönetim kontrolüne sahip ortağı Hasan Peker'in, sahip olduğu 314.754.720 TL nominal değerli A grubu paylarının tamamının 20.000.000 Avro bedel ile Tera Yatırım Holding A.Ş.'ye devrine ilişkin olarak 28 Temmuz 2025 tarihli "Pay Alım Satım Sözleşmesi" ile devredilmiştir.

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 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yasal yedeklerin toplam tutarı sırasıyla 385.167.534 Türk lirası ve 385.167.534 Türk lirasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	1.715.491.599	237.466.595
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	3.701.923.077	3.701.923.077
Pay başına kazanç	0,46	0,06

17. Vergi

Kurumlar vergisi

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

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

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

31 Mart 2026 tarihinde sona eren dönemde uygulanan efektif vergi oranı Almanya’da %15,825 ve İspanya’da %15 (31 Aralık 2025: Almanya’da %15,825 ve İspanya’da %15)’tir.

Ertelenmiş vergi

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

Şirket, cari dönemde ertelenen vergi hesaplamasını gerçekleştirerek finansal tablolarında kayda almıştır. Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir.

Almanya ve İspanya’daki bağlı ortaklıklar, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici vergilendirilebilir farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. Vergi (devamı)

	Toplam geçici gelir / (gider) farkları		Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Stoklar	217.215.246	110.717.246	(65.164.574)	(33.215.173)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.117.203.877	(758.438.239)	(711.230.404)	(497.975.324)
Verilen avanslar	11.243.020	(158.107.302)	(3.372.906)	27.153.316
Maddi duran varlıklar	10.101.627	(1.978.124)	(3.030.488)	593.438
Peşin ödenmiş giderler	-	(165.032)	-	49.504
Ertelenmiş gelirler	(40.581.481)	113.929.504	12.174.444	(34.178.849)
Banka kredileri	-	39.477	-	(11.843)
Kullanılabilir Mali Zararlar	(2.207.482.512)	-	662.244.754	-
Diğer	(149.972)	-	44.991	-
Toplam Ertelenmiş Vergi, Net			(108.334.183)	(537.584.931)

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönem ertelenmiş verginin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Açılış, 1 Ocak	(537.584.931)	(645.499.627)
Kar veya zarar ile ilişkilendirilen	426.958.041	(105.139.661)
Diğer kapsamlı gelirleri ilişkilendirilen	-	(123.959)
Yabancı para çevrim farkı	2.292.707	191.876.936
Kapanış, 31 Mart	(108.334.183)	(558.886.311)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. İlişkili taraflar

a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Peker Holding GMBH	-	57.920.879
Toplam	-	57.920.879

b) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Peker Investment GMBH	1.126.701	1.228.254
Peker Holding GMBH	25.465	27.760
Toplam	1.152.167	1.256.014

c) İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Peker Management GMBH	935.058	845.874
Toplam	935.058	845.874

d) İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.084.652.206	953.704.043
Tera Yatırım Holding A.Ş.	9.012.491	120.688
Tera Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	341.188.076	-
Toplam	1.434.852.773	953.824.731

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. İlişkili taraflar (devamı)

e) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Tera Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	408.924.702	-
Peker Management GMBH	874.928	853.784
Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	93.183	-
Toplam	409.892.813	853.784

f) Üst yönetime sağlanan faydalar

Grup'un üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. 31 Mart 2026 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde üst yönetime sağlanan faydaların tutarı 1.343.477 Türk lirasıdır. (31 Aralık 2025 : 5.637.486 TL)

19. Hasılat ve satışların maliyeti

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un hasılat ve satışlarının maliyetlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Satışlar	53.167.495	99.965.936
Kira gelirleri	-	45.935.976
Hasılat, net	53.167.495	145.901.912
Satışların maliyeti (-)	(39.301.175)	(35.526.457)
Diğer	-	(182.095)
Satışların maliyeti (-)	(39.301.175)	(35.708.552)
Brüt kar/ (zarar)	13.866.320	110.193.360

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

a) Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Sponsorluk giderleri	-	1.963.018
Toplam	-	1.963.018

b) Genel yönetim giderleri

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Personel giderleri	11.273.133	16.321.628
Vergi, resim ve harç giderleri	7.101.538	9.664.668
Danışmanlık giderleri	3.856.659	3.363.455
Ofis giderleri	2.095.516	2.123.556
Amortisman giderleri ve itfa payları (Not 13)	88.086	6.267.010
Seyahat ve konaklama giderleri	295.851	243.143
Sigorta giderleri	150.203	3.033.445
Taşıtlar giderleri	439.872	2.502.038
Temsil ve ağırlama giderleri	141.012	-
Kira giderleri	-	5.394.612
Bağış ve yardımlar	-	112.584
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	-	471.865
Diğer	803.958	2.751.229
Toplam	26.245.828	52.249.233

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 12)	1.523.451.418	195.156.162
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı gelirleri	38.659.348	327.248.781
Diğer	753.934	1.722.667

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Toplam	1.562.864.700	524.127.610
---------------	----------------------	--------------------

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un esas faaliyetlerden diğer giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı giderleri	42.933.886	109.369.798
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 12)	31.576.228	20.441.715
Vergi, resim ve harç giderleri	-	215.679
Diğer	1.500.701	3.090.301
Toplam	76.010.815	133.117.493

22. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Bağlı ortaklık satış karları	-	149.009
Yurt içi ve yurt dışı fon satış karları (Not 5)	1.823.136	1.286.512
Toplam	1.823.136	1.435.521

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un yatırım faaliyetlerinden giderleri bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. Finansman gelir ve giderleri

a) Finansman gelirleri

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Adat faiz gelirleri	22.743.847	-
Vadeli mevduat faiz gelirleri	41.696	2.256.514
Toplam	22.785.543	2.256.514

b) Finansman giderleri

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Finansman bonusu faiz giderleri	-	106.819.170
Kredi faiz ve komisyon giderleri	32.267.423	131.615.052
Adat faiz giderleri	5.892.748	473.683
Vade farkı giderleri	-	32.177.103
Finansal kiralama faiz ve komisyon giderleri	-	7.611.002
Operasyonel kiralama faiz giderleri	-	10.590.921
Vergi, resim ve harç giderleri	-	1.086.241
Banka komisyon giderleri	49.419	171.646
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	-	280.415
Diğer	53.804	702.429
Toplam	38.263.394	291.527.662

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Finansal borçlar	2.148.881.380	2.312.739.388
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(55.401.720)	(78.837.071)
Net finansal borç	2.093.479.660	2.233.902.317
Özkaynak toplamı	8.135.775.636	6.569.032.449
Net finansal borç/ özkaynak oranı	0,2573	0,3401

b) Finansal risk faktörleri

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski

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

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

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

Cari dönem	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
31 Mart 2026				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	1.013.617.258	39.734.867	55.398.751	12.032.039
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	1.013.617.258	39.734.867	55.398.751	12.032.039
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

Önceki Dönem	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
31 Aralık 2025				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	669.433.629	38.942.691	78.833.803	39.083.936
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	669.433.629	38.942.691	78.833.803	39.083.936
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.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.2) Likidite riski

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

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un türev olmayan finansal yükümlülüklerinin vade analizi aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	Defter değeri	Sözleşme	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	5 yıldan uzun (IV)
		uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)			
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	2.148.625.714	2.185.700.229	37.074.515	1.086.991.610	1.061.634.104
Ticari borçlar	1.533.375.145	1.533.375.145	193.884.184	1.339.490.961	-
Diğer borçlar	410.222.813	410.222.813	410.222.813	-	-
Toplam yükümlülük	4.092.223.672	4.129.298.187	641.181.513	2.426.482.571	1.061.634.104

31 Aralık 2025	Defter değeri	Sözleşme	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	5 yıldan uzun (IV)
		uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)			
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	2.312.739.388	2.606.402.566	-	-	2.606.402.566
Ticari borçlar	1.091.885.782	1.091.885.782	138.061.051	953.824.731	-
Diğer borçlar	123.386.629	123.386.629	122.532.845	853.784	-
Toplam yükümlülük	3.528.011.799	3.821.674.977	260.593.896	954.678.515	2.606.402.566

b.3) Faiz oranı riski

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

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Sabit faizli finansal varlıklar		
Vadeli mevduatlar (Not 4)	-	2.370.653
Sabit faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 6)	1.639.331.714	3.148.177.987
Finansman bonoları (Not 6)	-	515.917.170
Finansal kiralama borçları (Not 6)	-	491.514.354
Değişken faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 6)	509.294.000	62.194.465

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Finansman bonoları (Not 6)	-	141.233.785
----------------------------	---	-------------

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.4) Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin 31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

Döviz pozisyonu tablosu	Cari dönem			
	31 Mart 2026			
	TL karşılığı	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini
1. Parasal finansal varlıklar	47.250.843	8.207	911.370	6.566
2. Ticari alacaklar	120.107.912		1.153.382	1.044.177
3. Diğer alacaklar				
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	167.358.755	8.207	2.064.752	1.050.743
6. Diğer alacaklar	-	-	-	-
7. Duran varlıklar (5+6)	-	-	-	-
8. Toplam varlıklar (4+7)	63.968.170	8.207	104.615	1.050.743
9. Ticari borçlar	(68.961.661)	-	(1.351.564)	-
10. Finansal Yükümlülükler	(1.086.991.620)	-	(21.303.703)	-
11. Diğer borçlar	-	-	-	-
12. Kısa vadeli yükümlülükler (9+10+11)	(1.155.953.281)	-	(22.655.267)	-
13. Ticari borçlar	-	-	-	-
14. Finansal Yükümlülükler	(1.061.634.116)	-	(20.806.727)	-
15. Diğer borçlar	-	-	-	-
16. Uzun vadeli yükümlülükler (13+14+15)	(1.061.634.116)	-	(20.806.727)	-
17. Toplam yükümlülükler (12+16)	(2.217.587.397)	-	(43.461.994)	-
18. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (8+17)	(2.153.619.227)	8.207	(43.357.379)	1.050.743

Döviz pozisyonu tablosu	Önceki dönem			
	31 Aralık 2025			
	TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	6.389.564	8.207	104.615	6.566
2. Ticari alacaklar	64.002.420	-	-	1.044.177
3. Diğer alacaklar	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	70.391.984	8.207	104.615	1.050.743
6. Diğer alacaklar	-	-	-	-
7. Duran varlıklar (5+6)	-	-	-	-
8. Toplam varlıklar (4+7)	70.391.984	8.207	104.615	1.050.743
9. Ticari borçlar	-	-	-	-
10. Diğer borçlar	-	-	-	-
11. Kısa vadeli yükümlülükler (9+10)	-	-	-	-
12. Diğer borçlar	-	-	-	-
13. Uzun vadeli yükümlülükler (12)	-	-	-	-
14. Toplam yükümlülükler (11+13)	-	-	-	-
15. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (8+14)	70.391.984	8.207	104.615	1.050.743

Kur riskine duyarlılık

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin bilanço tarihindeki %10'luk kur artışının etkilerini gösterir.

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.4) Kur riski (devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Cari dönem	31 Mart 2026	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	36.426	(36.426)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	36.426	(36.426)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	(221.224.956)	221.224.956
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	(221.224.956)	221.224.956
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	6.164.341	(6.164.341)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	6.164.341	(6.164.341)
Toplam (3+6+9)	(215.024.189)	215.024.189

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Önceki dönem	31 Aralık 2025	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	37.486	(37.486)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	37.486	(37.486)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	561.224	(561.224)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	561.224	(561.224)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	6.440.489	(6.440.489)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	6.440.489	(6.440.489)
Toplam (3+6+9)	7.039.198	(7.039.198)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Grup'un net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)'na ilişkin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Parasal olmayan kalemler		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	397.493.031	290.619.965
Stoklar	33.563.246	58.395.767
Maddi duran varlıklar	-	23.840.822
Peşin ödenmiş giderler	-	81.034.830
Aktüeryal kayıp	(452.904)	(1.789)
Hisse senedi ihraç primleri	(3.268.321)	(2.993)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	-	19.789.598
Yasal yedekler	(35.149.523)	55.574.848
Ödenmiş sermaye	(793.509.924)	(109.329.806)
Geçmiş yıl karları	228.869.416	(316.352.612)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(29.377)	(707.747)
Satışların maliyeti	6.455	3.246.278
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	-	3.231.149
Genel yönetim giderleri	274.018	3.534.854
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	-	(1.692.798)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	3.912	32.788
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(86.036)	(57.510)
Finansman gelirleri	(97)	(2.068.801)
Toplam	(172.286.104)	109.086.843

26. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.