

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

**1 Ocak - 31 Mart 2026 Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Bireysel Finansal Tablolar**

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

	Sayfa
Özet Bireysel finansal durum tablosu	1
Özet Bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	2
Özet Bireysel özkaynak değişim tablosu	3
Özet Bireysel nakit akış tablosu	4
Özet Bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar	5 – 37

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla özet bireysel finansal durum tabloları**

(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		418.359.735	568.708.934
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	11.421.660	9.133.359
Ticari Alacaklar		135.684.165	155.659.750
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,16	-	57.920.879
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	135.684.165	97.738.871
Diğer Alacaklar		509.220	560.357
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,16	249.897	274.992
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	259.323	285.365
Stoklar	7	136.701.282	257.818.476
Peşin Ödenmiş Giderler		125.654.280	138.044.172
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8,16	935.058	845.874
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	124.719.222	137.198.298
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		6.519.816	7.174.549
Diğer Dönen Varlıklar	9	1.869.312	318.271
DURAN VARLIKLAR		11.600.859.205	10.576.457.255
Finansal Yatırımlar	10	5.227.040.010	4.885.851.933
Diğer Alacaklar		5.238.594.847	5.481.870.611
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,16	5.238.594.847	5.481.870.611
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	521.791.054	208.637.471
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		92.206	97.240
Ertelenmiş Vergi Varlığı	15	613.341.088	-
TOPLAM VARLIKLAR		12.019.218.940	11.145.166.189

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla özet bireysel finansal durum tabloları**

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem 31 Aralık 2025
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.466.938.710	2.054.102.132
Ticari Borçlar		1.455.480.937	977.294.300
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,16	1.434.060.116	953.824.731
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	21.420.821	23.469.569
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		545.602	785.790
Diğer Borçlar		1.010.286.243	1.075.822.135
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,16	1.009.956.243	1.075.525.021
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	330.000	297.114
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		625.928	199.907
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	625.928	199.907
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		-	54.848.643
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	15	-	54.848.643
ÖZKAYNAKLAR		9.552.280.230	9.036.215.414
Ödenmiş Sermaye	13	5.000.000.000	5.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	13	3.695.260.472	3.695.260.472
Hisse Senedi İhraç Primleri		35.814.182	35.814.182
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	385.167.534	385.167.534
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		(80.026.774)	24.571.996
Net Dönem Karı / (Zararı)		516.064.816	(104.598.770)
TOPLAM KAYNAKLAR		12.019.218.940	11.145.166.189

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel 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	17	984.621	100.045.118
Satışların Maliyeti (-)	17	(136.455)	(35.708.552)
BRÜT KAR		848.166	64.336.566
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(18.429.604)	(31.013.570)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	38.659.348	327.423.464
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(39.580.515)	(114.788.745)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		(18.502.605)	245.957.715
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		1.823.136	1.435.521
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		(16.679.469)	247.393.236
Finansman Gelirleri	20	205.635.700	1.986.595
Finansman Giderleri (-)	20	(48.047)	(240.723.008)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	22	(341.033.099)	(6.038.724)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		(152.124.915)	2.618.099
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		668.189.731	(40.047.284)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	15	668.189.731	(40.047.284)
DÖNEM KARI (ZARARI)		516.064.816	(37.429.185)
Pay Başına Kazanç/(Kayıp):		516.064.816	(37.429.185)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)	14	0,10	(0,02)
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)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		-	1.167.437
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		516.064.816	(36.261.748)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel özkaynak değişim tabloları**

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

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar		Toplam
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Hisse Senedi İhraç Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları ve Kayıpları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	
Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem									
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye	13	2.500.000.000	3.324.390.737	32.757	385.167.534	(1.148.413)	828.079.585	(803.507.589)	6.233.014.611
Transferler		-	-	-	-	-	(803.507.589)	803.507.589	-
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		-	-	-	-	1.167.437	-	(37.429.185)	(36.261.748)
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	1.167.437	-	-	1.167.437
-Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	(37.429.185)	(37.429.185)
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla bakiye		2.500.000.000	3.324.390.737	32.757	385.167.534	19.024	24.571.996	(37.429.185)	6.196.752.863
Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem									
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiye	13	5.000.000.000	3.695.260.472	35.814.182	385.167.534	-	24.571.996	(104.598.770)	9.036.215.414
Transferler		-	-	-	-	-	(104.598.770)	104.598.770	-
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		-	-	-	-	-	-	516.064.816	516.064.816
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-
-Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	516.064.816	516.064.816
31 Mart 2026 tarihi itibarıyla bakiye		5.000.000.000	3.695.260.472	35.814.182	385.167.534	-	(80.026.774)	516.064.816	9.552.280.230

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	31 Mart 2026	31 Mart 2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	110.682.687	(841.441.253)
Dönem Karı/ (Zararı)	516.064.816	(37.429.185)
Dönem Net Karı/ (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		
Amortisman ve İtf Gideri İle İlgili Düzeltmeler	-	5.805.124
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	-	(167.444)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	-	(167.444)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	-	-
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	19 (205.635.700)	(2.030.687)
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19 48.047	236.726.381
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	-	(235.561.066)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları)	-	(173.971)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	-	(25.739.727)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	15 (668.189.731)	40.047.284
Parasal (kazanç)/kayıpla ilgili düzeltmeler	(1.160.148.562)	(868.490.798)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	-	1.212.639
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	121.117.194	35.526.457
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	34.180.744	407.991.342
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	743.641.227	(610.193.299)
Diğer dönen varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	(1.521.998)	-
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	24.987.493	(26.293.163)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	567.372.318	2.103.256
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	32.641.218	215.808.701
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	132.367	587.415
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler	105.993.254	18.829.488
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	110.682.687	(841.441.253)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(313.148.549)	156.267.263
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	5.034	44.533.812
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan diğer nakit girişler	11 -	201.914.299
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan diğer nakit çıkışları	11 (313.153.583)	(94.452.364)
Fon ve hisse senedi alımından kaynaklanan nakit çıkışları	-	4.271.516
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	205.587.653	709.282.857
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	1.390.229.617
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	-	(630.177.053)
Alınan Faiz	20 205.635.700	1.986.595
Ödenen Faiz	20 (48.047)	(52.756.302)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)	3.121.791	24.108.867
E. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	(329.146)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C+D+E)	3.121.791	23.779.721
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4 9.133.359	14.455.830
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kazanç (Kayıp)	(833.490)	4.962.768
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4 11.421.660	43.198.319

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

Peker Investment Gayrimenkul Anonim Şirketi 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla Peker Holding Anonim Şirket'inden kısmı 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 unvanı 28 Eylül 2017 tarihinde ticaret siciline tescil ettirilerek, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") olarak değiştirilmiştir.

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

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 4 kişidir. (31 Aralık 2025: 5 kişi).

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

	31 Mart 2026			31 Aralık 2025		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar
Hasan Peker (*)	-	-	-	314.754.720	6,30	314.754.720
Tera Yatırım Holding A.Ş.	314.754.720	6,30	314.754.720	-	-	-
Halka açık kısım (**)	4.685.245.280	93,70	4.685.245.280	4.685.245.280	93,70	4.685.245.280

(*) 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.

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

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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

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

Ayrıca özet bireysel 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.

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 bireysel finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

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.

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. Şirket'in ara dönem özet bireysel finansal tabloları yılsonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır. Şirket, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda belirtilen politikalarını ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir. Şirket, 31 Mart 2026 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin bireysel finansal tablolarını SPK'nın Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 6. ve 7. maddeleri gereğince, 2022 yılı ilk üç aylık hesap döneminden itibaren konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 "Bireysel finansal tablolar" ("TMS 27") standardına uygun olarak hazırlamıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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 bireysel 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%

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

(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)

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

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

Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi

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

İşletmenin sürekliliği

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

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve **7 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

(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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet bireysel 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 Şirket'in 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 KGG, 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 değişiklikle, 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 Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

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

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması – 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 Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

KGG, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektrikçe 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 Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

(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

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

Şirket 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 Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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 toplamaların 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 Şirket'in 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 Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

(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)

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.

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 Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

2.4 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkili ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında ve tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

(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)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

a) Vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Söz konusu dipnotta (Dipnot 23) yer alan bilgiler, II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri:III, No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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).

4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Bankalar:		
<i>Vadesiz mevduatlar</i>		
- Türk lirası	5.662.616	2.480.846
- Amerika doları	601.694	386.941
- Avro	4.772.140	5.847.823
- İngiliz sterlini	385.210	417.749
Toplam	11.421.660	9.133.359

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in banka hesapları üzerinde herhangi bir bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

5. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	135.684.165	57.920.879
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 16)	-	97.738.871
Toplam	135.684.165	155.659.750

b) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	21.420.821	23.469.569
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 16)	1.434.060.116	953.824.731
Toplam	1.455.480.937	977.294.300

6. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 16)	249.897	274.992
Vergi dairesinden alacaklar	240.260	264.387
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	19.063	20.978
Toplam	509.220	560.357

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 16)	5.238.594.847	5.481.870.611
Toplam	5.238.594.847	5.481.870.611

c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan alınan depozito ve teminatlar	330.000	297.114
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 16)	1.009.956.243	1.075.525.021
Toplam	1.010.286.243	1.075.822.135

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

7. Stoklar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (*)	-	227.280.535
Ataköy projesi arsa payları (**)	140.888.853	140.888.853
Stoklar, brüt	140.888.853	368.169.388
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (-)	-	(106.163.341)
Ataköy projesi arsa payları (-)	(4.187.571)	(4.187.571)
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(4.187.571)	(110.350.912)
Stoklar, net	136.701.282	257.818.476

(*) Ataköy NEF 22 projesinde yer alan 5 adet ticari ünite, yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

8. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	124.584.423	137.049.962
Gelecek aylara ait giderler	134.799	148.336
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 16)	935.058	845.874
Toplam	125.654.280	138.044.172

9. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Devreden katma değer vergisi	1.869.312	318.271
Toplam	1.869.312	318.271

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	625.928	199.907
Toplam	625.928	199.907

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

10. Finansal yatırımlar

b) Uzun vadeli finansal yatırımlar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Tera Real Estate Management GMBH	2.972.226.313	2.972.226.313
DİGH Maslak	1.123.981.806	1.123.981.806
Tera Bau & Development GMBH	505.803.266	505.803.266
Tera Invest GMBH	283.633.111	283.633.111
Peker GYO Spain SL	207.437	207.437
Söz Inv Danışmanlık A.Ş.(*).	341.188.077	-
Toplam	5.227.040.010	4.885.851.933

(*) 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 Sözün Danışmanlık Anonim Şirketi'nin sermayesini temsil eden payların %100'ünün devralınması hususunda taraflar arasında mutabakata varılmış olup, bu kapsamda Sözün Danışmanlık Anonim Şirketi paylarının Şirket'e devri 3 Mart 2026 tarihinde gerçekleşmiş ve Sözün Danışmanlık Anonim Şirketi sermayesinin %100'ünü temsil eden payların sahibi haline gelmiştir.

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ritz Carlton A 95 (*)	90.647.266	90.647.266
Nef 22 (**)	218.548.526	97.447.874
Kaiserwall (***)	20.542.331	20.542.331
Gümüşsuyu	192.052.931	-
Toplam	521.791.054	208.637.471

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

(**) Daha önce Nef 22 bağımsız bölüm stoklarında bulunan 4 konutun kiraya verilmesi sebebiyle, ilgili konutlar sırasıyla, 31.03.2026 ve 31 Mart 2026 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılmıştır. Projede yer alan toplam 14 işyerinin 9 adedi bağımsız bölüm, beş adedi arsa payı olarak satılma amacıyla stoklarda takip edilmektedir.

(***) Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşmakta olan gayrimenkulden kira geliri elde edilmektedir.

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

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

	2026	2025
Açılış, 1 Ocak	208.637.471	233.016.876
Alımlar	192.052.931	-
Stoklardan transfer	121.100.652	-
Gerçeğe uygun değer değişimi (Not 21)	-	173.972
Kapanış, 31 Mart	521.791.054	233.190.848

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

31 Mart 2026			
Gayrimenkulün adı	Gerçeğe uygun değeri	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Ritz Carlton A 95	90.647.266	Türk Lirası	90.647.266
Nef 22	218.548.526	Türk Lirası	218.548.526
Kaiserwall	370.000	Avro	20.542.330
Gümüşsuyu Arsa	192.052.932	Türk Lirası	192.052.932
Toplam		-	521.791.054

31 Aralık 2025			
Gayrimenkulün adı	Gerçeğe uygun değeri	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Ritz Carlton A 95	82.375.000	Türk Lirası	90.647.266
Nef 22	88.555.000	Türk Lirası	97.447.874
Kaiserwall	370.000	Avro	20.542.331
Toplam		-	208.637.471

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Mart 2026	1.seviye	2.seviye	3.seviye
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	90.647.266	-	90.647.266	-
Nef 22 - Peker GYO	218.548.526	-	218.548.526	-
Kaiserwall - Peker GYO	20.542.330	-	-	20.542.330
Gümüşsuyu Arsa	192.052.932	-	192.052.932	-
Toplam	521.791.054		501.248.724	20.542.330

	31 Aralık 2025	1.seviye	2.seviye	3.seviye
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	90.647.266	-	90.647.266	-
Nef 22 - Peker GYO	97.447.874	-	97.447.874	-
Kaiserwall - Peker GYO	20.542.331	-	-	20.542.331
Toplam	208.637.471		188.095.140	20.542.330

12. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

a) Karşılıklar

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

b) Koşullu yükümlülükler

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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	-	1.718.085.552
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplamı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	-	1.718.085.552

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

13. Özkaynaklar

a) Sermaye

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 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 halka açık nitelikte olan hisseleri ifade etmektedir.

(**) 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..

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

Şirket'in mevcut sermayesini temsil eden paylar, A ve B grubu olarak ayrılmış olup, A grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı payların nominal tutarı 314.754.720 Türk lirasıdır. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nun 5 kişiden oluşması durumunda 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması durumunda 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilmektedir.

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

b) 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 dağıtım 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'nın 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

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

14. Pay başına kayıp

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

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem zararı	516.064.816	(104.598.770)
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	5.000.000.000	5.000.000.000
Pay başına kayıp	0,10	(0,02)

15. Vergi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003 / 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır.

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

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 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kar veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/ (gideri) kalemi altında raporlanacaktır.

	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)	(33.215.174)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(34.816.222)	50.796.789	10.444.867	(15.239.037)
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)	593.437
Peşin ödenmiş giderler	-	(165.032)	-	49.510
Ertelenmiş gelirler	(40.581.481)	113.929.504	12.174.444	(34.178.851)
Kullanılabilir mali zarar	(2.207.482.512)	-	662.244.754	-
Diğer	(149.972)	39.477	44.991	(11.844)
Toplam vergi geliri / (gideri)	(2.044.470.294)	115.232.558	613.341.088	(54.848.643)

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren dönemde ertelenen vergi yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Açılış, 1 Ocak	(54.848.643)	(4.361.571)
Kar veya zarar ile ilişkilendirilen	668.189.731	(40.047.284)
Diğer kapsamlı gelirleri ilişkilendirilen	-	(123.959)
Kapanış, 31 Mart	613.341.088	(44.532.814)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

16. İlişkili taraflar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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) Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Hasan Peker	249.897	274.992
Toplam	249.897	274.992

c) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Tera Real Estate Management GMBH	2.767.866.100	2.960.325.942
DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Limited Şirketi	2.204.694.163	2.240.176.000
Tera Bau & Development GMBH	149.131.935	155.101.012
Peker GYO Spain SL	116.902.649	126.267.657
Toplam	5.238.594.847	5.481.870.611

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar Şirket'in bağlı ortaklıklarına sağladığı finansman niteliğindeki alacaklardan oluşmaktadır.

d) Kısa vadeli ticari borçlar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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 Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	341.188.076	-
Tera Yatırım Holding A.Ş.	8.219.834	120.688
Toplam	1.434.060.116	953.824.731

e) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Tera Invest GMBH	1.009.956.243	1.075.525.021
Toplam	1.009.956.243	1.075.525.021

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlar Şirket'e sağlanan finansman niteliğindeki borçlardan oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

16. İlişkili taraflar (devamı)

f) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Tera Invest GMBH	935.058	845.874
Toplam	935.058	845.874

h) Üst yönetime sağlanan faydalar

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Üst yönetime sağlanan faydalar	1.343.477	8.807.687
Toplam	1.343.477	8.807.687

17. Hasılat ve satışların maliyeti

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

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Yurtiçi satışlar	-	99.965.936
Kira gelirleri	791.288	79.182
Diğer gelirler	193.333	-
Hasılat, net	984.621	100.045.118
Satışların maliyeti (-)	(136.455)	(35.526.457)
Diğer	-	(182.095)
Satışların maliyeti (-)	(136.455)	(35.708.552)
Brüt kar/ (zarar)	848.166	64.336.566

18. Genel yönetim giderleri

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

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Personel giderleri	11.021.735	9.222.446
Danışmanlık giderleri	3.422.875	1.536.066
Vergi, resim ve harç giderler	2.902.601	8.279.880
Kira giderleri	145.500	761.618
Amortisman giderleri ve itfa payları	-	5.805.124
Ulaşım giderleri	-	2.341.551
Seyahat ve konaklama giderleri	-	229.108
Bağış ve yardımlar	-	112.584
Sigorta giderleri	-	536.900
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	-	212.401
Diğer	936.893	1.975.892
Toplam	18.429.604	31.013.570

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

19. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı gelirleri	38.659.348	327.248.781
Vergi, resim ve harç iadeleri	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 12)	-	173.972
Diğer	-	711
Toplam	38.659.348	327.423.464

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı gelirleri	39.398.625	112.235.867
Vergi, resim ve harç giderleri	-	215.679
Diğer	181.890	2.337.199
Toplam	39.580.515	114.788.745

20. Finansman faaliyetlerinden gelir ve giderler

a) Finansman faaliyetlerinden gelirler

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

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Vadeli mevduat faiz gelirleri	205.635.700	1.986.595
Toplam	205.635.700	1.986.595

b) Finansman faaliyetlerinden giderler

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

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Kredi faiz ve komisyon giderleri	48.047	100.028.357
Finansman bonusu faiz giderleri	-	131.615.052
Finansal kiralama faiz ve komisyon giderleri	-	7.611.002
Adat faiz giderleri	-	46.202
Banka komisyon giderleri	-	125.848
Vergi, resim ve harç giderleri	-	848.146
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	-	280.415
Diğer	-	167.986
Toplam	48.047	240.723.008

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

21. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Finansal borçlar	-	-
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(11.421.660)	(9.133.359)
Net finansal borç	(11.421.660)	(9.133.359)
Özkaynak toplamı	8.890.035.476	9.036.215.414
Net finansal borç/ özkaynak oranı	(0,0128)	(0,0100)

b) Finansal risk faktörleri

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski

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

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

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

31 Mart 2026

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Banka Mevduatı
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	135.684.165	5.238.844.744	249.897	11.421.660
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	135.684.165	5.238.844.744	249.897	11.421.660
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. İle güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net 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. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

31 Aralık 2025

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Banka Mevduatı
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	97.738.871	5.482.145.603	274.992	262.062.930
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	57.920.879	97.738.871	5.482.145.603	274.992	9.133.359
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat vs. İle güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net 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. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.2) Likidite riski

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

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vade analizi aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026

Sözleşme Vadeleri / Beklenen Vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar Toplamı	3 aydan kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler	2.465.437.180	2.465.437.180	-	2.465.437.180	-
Ticari borçlar	1.455.480.937	1.455.480.937	-	1.455.480.937	-
Diğer borçlar	1.009.956.243	1.009.956.243	-	1.009.956.243	-

31 Aralık 2025

Sözleşme Vadeleri / Beklenen Vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar Toplamı	3 aydan kısa	4-12 ay arası	1-5 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler	2.052.819.321	2.052.819.321	297.114	2.052.522.207	-
Ticari borçlar	977.294.300	977.294.300	-	977.294.300	-
Diğer borçlar	1.075.525.021	1.075.525.021	297.114	1.075.227.907	-

b.3) Faiz oranı riski

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

21. 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.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

Döviz Pozisyonu Tablosu				
31 Mart 2026				
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini
1. Ticari alacaklar	61.258.210	-	-	1.044.177
2a. Parasal finansal varlıklar	5.759.044	13.557	93.528	6.566
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar toplamı (1+2+3)	67.017.254	13.557	93.528	1.050.743
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran varlıklar toplamı (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam varlıklar (4+8)	67.017.254	13.557	93.528	1.050.743
10. Ticari borçlar	(70.923)	-	(1.390)	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yük. toplamı (10+11+12)	(70.923)	-	(1.390)	-
14. Ticari borçlar	-	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun vadeli yük. toplamı (14+15+16)	-	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler (13+17)	(70.923)	-	(1.390)	-
19. Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9+18)	66.946.331	13.557	92.138	1.050.743

Döviz Pozisyonu Tablosu				
31 Aralık 2025				
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini
1. Ticari alacaklar	64.002.420	-	-	1.044.177
2a. Parasal finansal varlıklar	6.389.564	8.207	104.615	6.566
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar toplamı (1+2+3)	70.391.984	8.207	104.615	1.050.743
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran varlıklar toplamı (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam varlıklar (4+8)	70.391.984	8.207	104.615	1.050.743
10. Ticari borçlar	-	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yük. toplamı (10+11+12)	-	-	-	-
14. Ticari borçlar	-	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun vadeli yük. toplamı (14+15+16)	-	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler (13+17)	-	-	-	-
19. Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9+18)	70.391.984	8.207	104.615	1.050.743

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.4) Kur riski (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
31 Mart 2026		
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	37.486	(37.486)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	37.486	(37.486)
Avro' nun TL karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	561.225	(561.225)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	561.225	(561.225)
İngiliz Sterlini' nin TL karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	6.440.488	(6.440.488)
8- İngiliz Sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- İngiliz Sterlini net etki (7+8)	6.440.488	(6.440.488)
Toplam	7.039.199	(7.039.199)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
31 Aralık 2025		
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	60.172	(60.172)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	60.172	(60.172)
Avro' nun TL karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	470.121	(470.121)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	470.121	(470.121)
İngiliz Sterlini' nin TL karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	6.164.339	(6.164.339)
8- İngiliz Sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- İngiliz Sterlini net etki (7+8)	6.164.339	(6.164.339)
Toplam	6.694.632	(6.694.632)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

22. Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları) için ek açıklamalar

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Parasal olmayan kalemler		
Bağlı ortaklıklar	445.871.864	168.649.616
Verilen avanslar	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	19.039.787	(14.915.896)
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	(35.146.571)	55.574.848
Ödenmiş sermaye	(793.509.924)	(109.329.806)
Geçmiş yıl karları	(7.303.063)	(296.243.453)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(29.377)	(707.747)
Satışların maliyeti	6.455	4.661.772
Genel yönetim giderleri	274.018	3.231.149
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	-	(3.534.854)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	3.912	1.540.909
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(86.036)	(32.788)
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	-
Finansman gelirleri	(97)	(57.510)
Finansman giderleri	3.912	2.068.801
Toplam	(341.033.099)	(6.038.724)

23. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.762.485.598	4.229.171.948
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.123.981.806	1.123.981.806
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		6.132.751.536	5.792.012.435
D	Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)		12.019.218.940	11.145.166.189
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	1.009.956.243	1.075.525.021
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	9.552.280.230	9.036.215.414
	Diğer kaynaklar		1.456.982.467	1.033.425.754
D	Toplam kaynaklar (Pasif Toplamı)		12.019.218.940	11.145.166.189

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	11.421.660	9.133.359
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	20.542.331	20.542.331
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	3.761.870.127	3.761.870.127
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	-	-

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	Asgari/azami oran	Hesaplama
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-	Azami %10	K/D
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	39,62%	37,95%	Asgari %51	(B+A1)/D
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	9,35%	10,08%	Azami %49	(A+C-A1)/D
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler,	III-48.1. Md. 24 / (d)	31,47%	33,94%	Azami %49	(A3+B1+C1)/D
5	Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-	Azami %20	B2/D
6	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-	Azami %10	C2/D
7	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 31	10,57%	11,90%	Azami %500	(E+F+G+H+J)/I
7	Borçlanma Sınırı					
7	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,10%	0,08%	Azami %10	(A2-A1)/D
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	-	-	Azami %10	L/D