



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

01 OCAK 2026 – 31 MART 2026

SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN II-14-1 SAYILI SERMAYE PİYASASINDA
FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN TEBLİĞİNE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ

YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. TERA GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	2
2. ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER.....	3
3. PAYLARA İLİŞKİN BİLGİ	4
4. BAĞLI ORTAKLIKLAR, FİNANSAL DURAN VARLIKLAR İLE FİNANSAL YATIRIMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	5
5. YÖNETİM KURULU ve KOMİTELER.....	6
6. FAALİYET DÖNEMİNE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER.....	9
6.1. ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI.....	9
6.2. FİNANSAL DURUM ve HİSSE SENEDİ PERFORMANSI.....	12
7. PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLAR	17
8. PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN RAYİÇ DEĞERLERİNE İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER.....	20
9. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	21
10. DİĞER HUSUSLAR.....	22
10.1. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR	22
10.2. PERSONEL HAREKETLERİ VE PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER.....	22
10.3. RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASI GELİŞMELER.....	22
10.4. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM	24

1. TERA GRUP HAKKINDA BİLGİLER

Tera Grup, finans temelinde yükselen ve teknolojiyle ölçeklenen yapısını, sermaye yönetimini stratejik bir disiplinle yürüten bütünleşik bir yatırım ekosistemi olarak konumlandırmaktadır. Grubun yatırım stratejisi; yapay zekâ ve dijitalleşme, yeni finansal mimariler, sürdürülebilirlik ekonomileri ve jeopolitik değişimler olmak üzere dört ana eksen üzerine kuruludur. Bu stratejik odak doğrultusunda grup bünyesinde; Tera Bank, Tera Finans Faktöring, Tera Portföy, Kointra, Tera Yatırım, TRA Bilişim, Barikat Siber Güvenlik, LoDDoS, Tatilsepeti, Sampo Rosenlew, Viva Terra ve Veridion gibi farklı sektörlerde uzmanlaşmış şirketler yer almaktadır.

Kurumsal şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkeleri gereği bünyesinde Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (TERA), Tera Teknoloji Yatırım Holding A.Ş. (TEHOL), Tera Finansal Yatırımlar Holding A.Ş. (TRHOL), Manas Enerji Yönetimi Sanayi ve Ticaret AŞ (MANAS) ve Peker (Tera) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (PEKGY) olmak üzere halka açık beş şirket barındıran Grup, sermaye piyasalarında aktif bir rol üstlenmektedir. Teknolojiyi sürdürülebilir rekabet gücünün temeli olarak merkeze alan Tera Grup, finansal hizmetlerden siber güvenliğe kadar geniş bir yelpazede, şirketlerin birbirini beslediği bir değer zinciri yönetmektedir. Grup, mevcut birikimini dijital bankacılık çözümleri ve uluslararası pazarlarda büyüme hedefleriyle geleceğe taşımaya devam etmektedir.

2. ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Peker GYO" veya "Şirket") gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

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

Öte yandan, Şirket Yönetim Kurulu'nun 31.10.2025 tarihli kararı uyarınca, "Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olan mevcut unvanın "Tera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmesi için yasal süreç başlatılmıştır. Bu kapsamda, Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı onaylarının alınmasının ardından esas sözleşme değişikliği yapılacak ilk genel kurulda ortakların onayına sunulacaktır.

Unvanı	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi-Peker Gyo
Adresi	Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No: 9 İç Kapı No:11 Sarıyer/İstanbul
Web adresi	www.pekergyo.com
E-mail	info@pekergyo.com yatirimci.iliskileri@pekergyo.com
Tel	0212 365 10 00
Faks	0212 290 69 95
Ticaret Sicil No	81769
Vergi Dairesi / No	Şişli Vergi Dairesi Müdürlüğü/7260265640
Mersis No	72602656400001
Raporlama Dönemi	01 Ocak 2026-31 Mart 2026
Denetçi Adı	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Denetçi Adresi	Spine Tower Maslak Mah. Saat Sok. No.5 Kat:25-26-28, 34485 Sarıyer/İstanbul

3. PAYLARA İLİŞKİN BİLGİ

ORTAKLIK YAPISI

Şirket'in Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 15.000.000.000 TL olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 5.000.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1(bir) TL itibari değerinde 5.000.000.000 adet paya ayrılmıştır.

Esas sözleşme uyarınca; çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, 314.754.719,806 TL'ye karşılık 314.754.719,806 adet A grubu nama yazılı pay ve 4.685.245.280,194 TL'ye karşılık 4.685.245.280, 194 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

31.03.2026 tarihi itibarıyla sermayede doğrudan %5 veya daha fazla paya veya oy hakkına sahip gerçek ve tüzel kişiler dahil olmak üzere, sermayeyi temsil eden payların ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı-Soyadı/ Ticaret Unvanı	Sermayedeki Pay(TL)	Sermayedeki Pay(%)	Oy Hakkı Oranı(%)
TERA YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	314.754.720,73	6,30	6,30
TERA PORTFÖY BİRİNCİ SERBEST FON*	506.822.154,00	10,14	10,14
DİĞER	4.178.423.125,27	83,56	83,56
Genel Toplam	5.000.000.000,00	100,00	100,00

*B Grubu imtiyazsız ve halka açık nitelikteki paylar içerisinde yer almaktadır.

A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. 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 seçilir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

4. BAĞLI ORTAKLIKLAR, FİNANSAL DURAN VARLIKLAR İLE FİNANSAL YATIRIMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in bağlı ortaklıkları aşağıda gösterilmiştir.

Ticaret Ünvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayede ki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayede ki Payı(%)	Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği
DIGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti.	Gayrimenkul	25.000	25.000	TRY	100	Bağlı Ortaklık
Tera Bau & Development GMBH	Gayrimenkul	7.300.000	7.300.000	EUR	100	Bağlı Ortaklık
Tera Real Estate Management GMBH	Gayrimenkul	1.000.000	1.000.000	EUR	100	Bağlı Ortaklık
Peker GYO Spain SL	Gayrimenkul	3.000	3.000	EUR	100	Bağlı Ortaklık
Tera Invest GMBH	Gayrimenkul	3.300.000	3.300.000	EUR	100	Bağlı Ortaklık
Sözinv Danışmanlık Anonim Şirketi	Gayrimenkul	50.000	50.000	TRY	100	Bağlı Ortaklık
Nordstern Düsseldorf GmbH *	Gayrimenkul	8.025.000	4.092.750	EUR	51	Bağlı Ortaklık

* Almanya'da kurulu, 8.025.000 Euro sermayeli ve paylarının %100'ü şirketimize ait Nordstern Düsseldorf GmbH unvanlı şirketimizin toplam 17.609.000 Euro bedel ile, %80'ine tekabül eden payların EnFa Investment GMBH şirketine ve %20'sine tekabül eden payların Bayburt Investment GMBH'ine satılmasına dair sözleşme imzalanmıştır. Anlaşmaya istinaden, Şirketin mevcut 11.000.000 Euro kredi borcu 1 Haziran 2026 tarihinde alıcılar tarafından ödenecek olup, resmi devir işlemleri kredinin ödenmesinden sonra gerçekleştirilecektir.

5. YÖNETİM KURULU ve KOMİTELER

YÖNETİM KURULU

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket Yönetim Kurulu üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

Emre TEZMEN	Yönetim Kurulu Başkanı
Cem Gürkan ALPAY	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Emrullah Furkan GÜN	Yönetim Kurulu Üyesi
Muhammed Talha SAZAK	Yönetim Kurulu Üyesi
Can Ata ÜNAL	Yönetim Kurulu Üyesi

Raporlama dönemi sonu itibarıyla görevde bulunan Yönetim Kurulu üyelerimize yukarıda yer verilmekle birlikte; 2025 yılı ve devam eden faaliyet döneminde, Yönetim Kurulu'nda yer alan bağımsız üyelerde çeşitli değişiklikler meydana gelmiş; bu kapsamda boşalan üyeliklerin doldurulmasına yönelik süreç başlatılmıştır. II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde bağımsız yönetim kurulu üye adayları olarak belirlenen Sayın Kerem ALKİN ve Sayın Feyzan ERSİNAN için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuş ve söz konusu adayların bağımsız üye olarak seçilmelerine Kurul tarafından uygun görüş verilmiştir.

Akabinde, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 20.04.2026 tarihli kararı doğrultusunda, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi uyarınca Sayın Kerem ALKİN ve Sayın Feyzan ERSİNAN'ın bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak atanmalarına karar verilmiştir.

Bu itibarla, Yönetim Kurulu mevcut yapısıyla aşağıda yer alan şekilde teşkil edilmiştir.

Emre TEZMEN	Yönetim Kurulu Başkanı
Cem Gürkan ALPAY	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Muhammed Talha SAZAK	Yönetim Kurulu Üyesi
Can Ata ÜNAL	Yönetim Kurulu Üyesi
Kerem ALKİN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Feyzan ERSİNAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde; Yönetim Kurulu bünyesinde, Denetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Şirketimizin Yönetim Kurulu tarafında alınan karar doğrultusunda Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Şirketimizin bağımsız yönetim kurulu üyeliklerine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu nezdindeki onay süreçlerinde yaşanan ve önceki bölümlerde detayına yer verilen üyelik değişimleri, Yönetim Kurulu bünyesindeki komitelerin teşekkülünü ve mevcut üyelik yapılarını doğrudan etkilemiştir.

Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Denetim Komitesi'nin tüm üyelerinin, diğer komitelerin ise başkanlarının bağımsız yönetim kurulu üyesi olması zorunluluğu bulunmaktadır. Bu çerçevede, faaliyet dönemi sonu itibarıyla bağımsız üyeliklerde yaşanan boşalmalar nedeniyle, yalnızca aday gösterme fonksiyonunun kesintisiz şekilde sürdürülebilmesini teminen Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuş olup, diğer komiteler ise yeni bağımsız yönetim kurulu üye adaylarının Sermaye Piyasası Kurulu nezdindeki onay sürecinin devam etmesi sebebiyle, mevzuat gereklilikleri kapsamında henüz oluşturulamamıştır.

Bununla birlikte, 20 Nisan 2026 tarihinde bağımsız yönetim kurulu üye atamalarının tamamlanmasıyla birlikte, Yönetim Kurulu ve bağlı komitelerin yapısı güncel mevzuata ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne tam uyumlu hale gelmiş olup, mevcut yapı aşağıda yer aldığı şekildedir.

Denetim Komitesi:

Şirket'in, Sermaye Piyasası mevzuatı ve diğer düzenlemelere uygun olarak hazırlanan mali tablolarının kamuya açıklanması, bağımsız denetim şirketinin seçimi ve çalışmalarını etkin bir şekilde gerçekleştirmesi, iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi konularında değerlendirmeler yaparak yönetim kuruluna düzenli olarak bilgi verilmesini sağlar.

Denetim Komitesi Üyeleri:

<u>Adı ve Soyadı</u>	<u>Görevi</u>
Kerem ALKİN	Başkan
Feyzan ERSİNAN	Üye

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Kurumsal yönetim ilkelerine uygun olarak şirketin kurumsal yönetim uygulamalarının gözden geçirilmesi, iyileştirilmesi, yatırımcı ilişkileri, kamuyu aydınlatma konularında yönetim kuruluna tavsiyelerde bulunur. Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesinin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri:

<u>Adı ve Soyadı</u>	<u>Görevi</u>
Feyzan ERSİNAN	Başkan
Kerem ALKİN	Üye
Ece OKUR YALÇIN	Üye, Yatırımcı İlişkileri Birim Yöneticisi

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri:

<u>Adı ve Soyadı</u>	<u>Görevi</u>
Kerem ALKİN	Başkan
Feyzan ERSİNAN	Üye

6. FAALİYET DÖNEMİNE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

6.1. ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

- Yurtdışı borçlanma aracı ihraç limitine ilişkin Yönetim Kurulu Kararı ve SPK başvurusu

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 16.01.2026 tarihli kararı ile; Şirketimiz esas sözleşmesinin 6. maddesi ile verilen yetkiye dayanarak ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128/8 sayılı Borçlanma Araçları Tebliği hükümlerine uygun olarak, yurt dışındaki yatırımcılara satılmak üzere toplam 50.000.000 (elli milyon) Euro ve/veya söz konusu tutarın ihraç tarihindeki Euro ve/veya Türk Lirası para cinsinden muadili olan tutara kadar, Euro ve/veya Türk Lirası da dahil olmak üzere diğer para birimlerinde muadili tutarın satılması kapsamında borçlanma araçlarının ihraç edilmesine ve gerekli onayların alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmasına, 2. 50.000.000 (elli milyon) Euro tutarına kadar olacak şekilde Şirketimiz ve ekonominin genel durumu ile yatırımcıların beklentisine uygun olarak bir veya daha fazla ihraç suretiyle çeşitli tertip ve vadelerde, ihraç tarihlerindeki piyasa koşullarına göre belirlenecek sabit ve/veya değişken faiz oranlarına sahip maksimum 10 yıl vadeli borçlanma aracı ihraç edilmesi, söz konusu ihraçların yurt dışında satış yöntemiyle, Euro ve/veya TL dahil olmak üzere diğer para birimleri cinsinden gerçekleştirilmesine, İhraca ilişkin gerekli başvuruların yapılması ve tamamlanması ile borçlanma aracı ihracına ilişkin tüm işlemlerin yapılması hususlarında Şirketimiz Genel Müdürlüğü'nün yetkilendirilmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda yurtdışı borçlanma aracı ihraç limitine ilişkin gerekli başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'na 16.01.2026 tarihinde yapılmıştır.

- Tera Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföyünde Yer Alan Sözyınv Danışmanlık A.Ş. Paylarının %100'ünün Devralınmasına Yönelik Mutabakat

16.01.2026 tarihli özel durum açıklamasında yer verildiği üzere; Şirketimiz ile Tera Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında akdedilen sözleşme doğrultusunda; gayrimenkul geliştirme ve yatırım alanındaki büyüme stratejilerimizin halkalarından biri olarak, Tera Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer alan Sözyınv Danışmanlık Anonim Şirketi'nin sermayesini temsil eden payların %100'ünün devralınması hususunda taraflar arasında mutabakata varılmıştır.

Konuya ilişkin 03.03.2026 tarihli özel durum açıklamasında yer verildiği üzere; Sözyınv Danışmanlık Anonim Şirketi paylarının Şirketimize devri 03.03.2026 gerçekleşmiş ve Şirketimiz Sözyınv Danışmanlık Anonim Şirketi sermayesinin %100'ünü temsil eden payların sahibi haline gelmiştir.

Sözyınv Danışmanlık Anonim Şirketi mevcut durumda inşaatı İstanbul, Beykoz'da devam etmekte olan "TERA ORMAN", "TERA GARDEN" ve "TERA ADEN" projelerini geliştirmekte olup projeler kapsamında değeri toplam 150 milyon ABD Doları olması beklenen toplam 99 adet villa inşaat edilecektir. Projeler, 7 ayrı parselde 34.988,67 m² arsa alanını kapsamakta olup toplam 25.170 m² satış alanına sahiptir.

Projeler arsa (kat) payı karşılığı inşaat modeli ile geliştirilmektedir. Arsa sahipleri ile akdedilmiş sözleşme kapsamında proje geliştirme ve inşaat maliyetleri Sözünv Danışmanlık Anonim Şirketi tarafından karşılanacak olup işbu kapsamda inşaat edilecek villaların mülkiyetinin yarısı Sözünv Danışmanlık Anonim Şirketi'ne ait olacaktır.

- **Kira Sertifikası (Sukuk) İhracı ve SPK Onayı**

Şirketimiz Yönetim Kurulu, 16.01.2026 tarihli toplantısında; Tera Varlık Kiralama A.Ş. aracılığıyla, Şirketimizin fon kullanıcısı olarak yer alacağı şekilde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Kira Sertifikaları Tebliği (Seri: III-61.1) kapsamında 7.500.000.000 TL (yedi milyar beş yüz milyon Türk Lirası) tutara kadar yurt içinde, halka arz edilmeksizin, tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara yönelik kira sertifikaları ihraç edilmesine karar vermiş olup, 22.01.2026 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.

Öte yandan, söz konusu başvuruya ilişkin olarak 22.04.2026 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onay verilmiş, 29.04.2026 tarih ve 26/783 sayılı İhraç Belgesi ise 04.05.2026 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan edilmiştir

- **2026 yılı Değerleme Şirketinin Belirlenmesi**

Yönetim Kurulumuzun 19.01.2026 tarih ve 2026/01 sayılı toplantısında almış olduğu karar doğrultusunda; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 35.maddesi uyarınca, 2026 yılı için Şirketimiz portföyünde bulunan ve değerlendirilmesi gereken aşağıdaki varlıklar için aşağıda yer alan değerlendirme şirketlerinin seçilmesine karar verilmiştir.

- Ataköy Nef 22 Projesi: AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,
- Peker Tower (Tera Tower) Maslak: AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,
- Ritz Carlton: AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,
- Kaiserwall Binası): AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş

2026 yılında içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise ülkeler bazında; Türkiye'de AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. veya A.R.E.A. Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Almanya'da AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. İspanya'da Eurovaloraciones S.A. ve Krata Sociedad de Tasación, S. A, şirketlerinden değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

- **Maddi Duran Varlık Alımı**

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 25.02.2026 tarihli toplantısında; Şirketimizin, Gümüşsuyu Mahallesi, Karlitepe Sokak 5.341,55 m2 yüzölçümlü 1865 ada 1 no'lu "Bahçe" vasıflı parsel ("Taşınmaz") ilişkin olarak; AGD Anadolu Gayrimenkul ve Danışmanlık Anonim Şirketi tarafından hazırlanan 18.02.2026 tarih ve 2026/SPK-002 numaralı değerlendirme raporu ("Değerleme Raporu") uyarınca değerinin 399.399.000 TL olarak belirlendiğinin tespitine, Taşınmaz'ın 1/2 sinin Değerleme

Raporu'nda bulunan değer olan 399.399.000 TL'nin yarısı olan 199.699.500 TL'den düşük olarak 187.000.000 TL değer üzerinden satın alınmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu taşınmaz alımı 25.02.2026 tarihinde tamamlanmıştır.

- **Bağlı Ortaklıkların Unvan Değişiklikleri**

24.03.2026 tarihli özel durum açıklamasında yer verildiği üzere; Şirketimizin Tera Grubu bünyesine dahil olması kapsamında, yurt dışında kurulu bağlı ortaklıklarımızın unvanları Tera Grup yapılanmasıyla uyumlu hâle getirilmiştir. 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.

6.2. FİNANSAL DURUM ve HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

2026 Yılı Küresel Ekonomik Görünüm Değerlendirmesi

2026 yılının ilk çeyreği, küresel ekonomide güçlü bir ivmeyle başlayan ancak jeopolitik gelişmelerin etkisiyle yön değiştiren bir dönem olmuştur. 2025'in son çeyreğinde küresel büyüme %3,9 ile beklentilerin üzerinde gerçekleşmiş; özellikle yapay zekâ kaynaklı teknoloji yatırımları, destekleyici finansal koşullar ve ticaret tarifelerindeki gerileme bu performansı desteklemiştir. Bu olumlu görünüm, yılın ilk haftalarında büyüme beklentilerinin yukarı yönlü revize edilmesine neden olmuştur. Ülke bazında bakıldığında Çin ekonomisi %6,1 ile güçlü bir büyüme sergilemiş, ihracat performansı iç talepteki görece zayıflığı dengelemiştir. Euro bölgesi ise Almanya'nın genişleyici maliye politikalarının katkısıyla %1,5 büyüme kaydetmiştir. Aynı dönemde küresel hisse senedi piyasalarında da iyimserlik hâkim olmuş; Japonya ve gelişmekte olan piyasalarda çift haneli değer artışları görülmüştür.

Ancak 28 Şubat 2026'da başlayan Orta Doğu kaynaklı çatışma ve Hürmüz Boğazı'ndaki kesintiler, küresel ekonomik görünümü keskin biçimde bozmuştur. Enerji arzındaki aksaklıklar petrol ve doğal gaz fiyatlarında hızlı artışlara yol açmış; bu durum gıda, ulaşım ve sanayi maliyetlerine yansarak enflasyonist baskıları güçlendirmiştir. Ayrıca artan maliyetlerin ücret ve fiyatlara yansmasıyla ikinci tur enflasyon etkileri riski ortaya çıkmıştır. Jeopolitik belirsizliklerin artması finansal piyasalarda risk iştahını azaltmış, tahvil faizlerinin yükselmesine ve hisse senedi piyasalarında değer kayıplarına neden olmuştur. Güvenli liman talebinin artmasıyla ABD doları değer kazanırken, gelişmekte olan ülke para birimleri üzerinde belirgin baskı oluşmuştur.

IMF'nin Nisan 2026 tarihli projeksiyonlarına göre küresel büyümenin %3,1 seviyesinde gerçekleşmesi beklenmekte; ancak enerji piyasalarındaki belirsizliklerin sürmesi halinde büyümenin %2,5'e kadar gerileyebileceği öngörülmektedir. Enflasyonun ise temel senaryoda %4,4, olumsuz senaryoda %5,4 seviyelerine ulaşabileceği tahmin edilmektedir. Para politikası cephesinde merkez bankalarının duruşları giderek farklılaşmakta; bazı büyük merkez bankaları faiz oranlarını sabit tutarken, bazıları enflasyon beklentilerini kontrol altında tutmak amacıyla ilave sıkılaştırma sinyalleri vermektedir. Bu gelişmeler ışığında küresel ekonomi; enerji maliyetleri, döviz kuru oynaklığı, finansman koşulları ve jeopolitik risklerin belirlediği daha kırılgan ve belirsiz bir görünüm sergilemektedir.

Türkiye 2026 Yılı Ekonomik Değerlendirme

2026'nın ilk ayları, Türkiye ekonomisi açısından dezenflasyon programının hem ilerleme kaydettiği hem de dış şoklarla test edildiği bir dönem olmuştur. Enflasyon, 2024 Eylül'deki %49,4 zirvesinden 2025 sonunda %30,9'a gerilerken, büyüme beklentilerin altında kalarak %3,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Güçlü rezerv birikimi (208 milyar dolar) ve politika faizinin Ocak ayında %37'ye indirilmesi, para politikasında temkinli ve veri odaklı duruşun sürdüğünü göstermiştir. Aynı dönemde Kur Korunmalı Mevduat'ın büyük ölçüde tasfiye edilmesi ve TL mevduatın payının %61'e yükselmesi, finansal normalleşme açısından olumlu bir gelişme olmuştur.

Ancak 28 Şubat'ta başlayan Orta Doğu kaynaklı enerji şoku, bu görece olumlu tabloyu bozmuştur. Artan enerji fiyatlarının enflasyona yansımaya riski ve kur üzerindeki baskı sonucunda TL'de sert değer kaybı yaşanmış, dolar/TL 44 seviyesini aşmıştır. TCMB bu sürece likidite sıkılaştırması, döviz müdahaleleri ve koordineli mali önlemlerle yanıt verirken politika faizini sabit tutarak temkinli duruşunu korumuştur. Enflasyon Şubat'ta sınırlı yükselse de Mart ayında yeniden düşüş eğilimine girmiştir.

Nisan ayına gelindiğinde ise enflasyon beklentilerinde bozulma dikkat çekmiş, yıl sonu beklentisi %27,5'e yükselmiştir. Özellikle hizmet enflasyonunun yüksek seyri, dezenflasyon sürecinin yalnızca para politikasıyla değil yapısal adımlarla desteklenmesi gerektiğini ortaya koymaktadır. IMF de enerji şoku sonrası Türkiye için büyüme tahminini %3,4'e çekmiştir. Genel çerçevede güçlü rezervler ve politika güvenilirliği önemli bir tampon oluştursa da, enerji fiyatlarının kalıcılığı ekonomideki temel risk unsuru olmaya devam etmektedir.

Finansal piyasalar ise bu dalgalı makro görünümü doğrudan fiyatlamıştır. BIST 100 endeksi Şubat ortasında güçlü girişlerle zirveye ulaşmış, ardından jeopolitik gerilimle gerilese de Nisan ayında yeniden toparlanarak yeni zirveler test etmiştir. Yabancı yatırımcı çıkışlarının ardından sınırlı da olsa yeniden girişlerin başlaması ve risk primindeki kısmi iyileşme olumlu sinyaller verirken; yüksek enerji fiyatları ve bozulan enflasyon beklentilerinin faiz indirim sürecini sınırlaması, piyasalardaki kırılğanlıkların devam ettiğine işaret etmektedir.

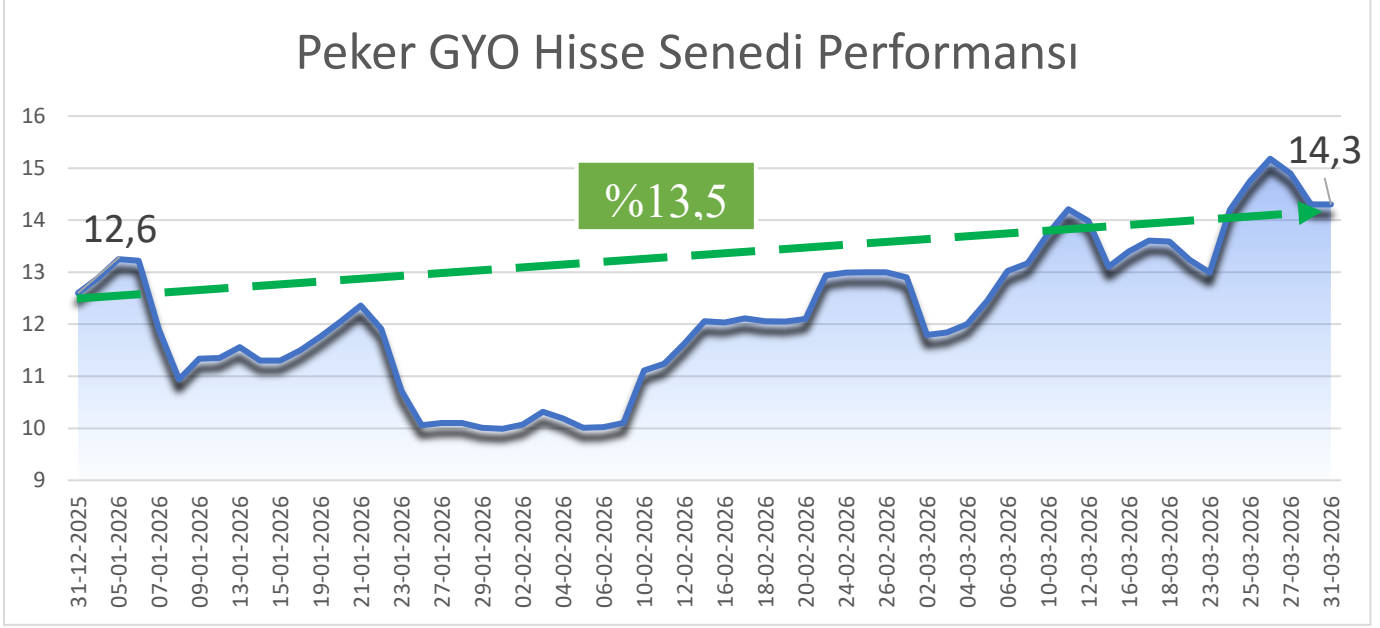
Finansal Durum ve Önemli Bilanço Kalemleri

PEKGY - ÖZET FİNANSAL TABLOLAR		
31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 İtibarıyla TMS 29 Enflasyon Düzeltmeli (TL)		
■ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	31.03.2026	31.12.2025
Finansal Yatırımlar	12.032.039	39.083.936
Ticari Alacaklar	1.013.617.258	669.433.629
Diğer Alacaklar	17.504.778	38.108.210
Stoklar	136.701.282	257.818.476
Peşin Ödenmiş Giderler	451.122.141	357.459.714
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	7.221.290
Diğer Dönen Varlıklar	11.068.008	92.949.118
DÖNEN VARLIKLAR	1.697.447.226	1.540.911.444
Diğer Alacaklar	22.230.089	834.481
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11.032.307.410	9.506.162.778
Maddi Duran Varlıklar	12.286.955	13.820.860
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	101.845	97.240
Ertelenmiş Vergi Varlığı	858.924.835	12.851.656
DURAN VARLIKLAR	11.925.851.134	9.533.767.015
TOPLAM VARLIKLAR	13.623.298.360	11.074.678.459
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.086.991.610	555.298.070
Diğer Finansal Yükümlülükler	255.666	-
Ticari Borçlar	1.533.375.145	1.091.885.782
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.896.586	555.568
Diğer Borçlar	410.222.813	123.386.629
Ertelenmiş Gelirler	71.400.000	78.570.134
Kısa Vadeli Karşılıklar	9.691.965	4.877.538
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	58.195.817	28.913.849
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3.173.029.602	1.883.487.570
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.061.634.104	1.757.441.318
Ertelenmiş Gelirler	285.600.000	314.280.535
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	967.259.018	550.436.587
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.314.493.122	2.622.158.440
Ödenmiş Sermaye	5.000.000.000	5.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	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	-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
ÖZKAYNAKLAR	8.135.775.636	6.569.032.449
TOPLAM KAYNAKLAR	13.623.298.360	11.074.678.459

■ KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
Hasılat	53.167.495	145.901.912
Satışların Maliyeti (-)	-39.301.175	-35.708.552
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	13.866.320	110.193.360
Pazarlama Giderleri (-)	-	-1.963.018
Genel Yönetim Giderleri (-)	-26.245.828	-52.249.233
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.562.864.700	524.127.610
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-76.010.815	-133.117.493
ESAS FAALİYET KARI	1.474.474.377	446.991.226
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1.823.136	1.435.521
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI	1.476.297.513	448.426.747
Finansman Gelirleri	22.785.543	2.256.514
Finansman Giderleri (-)	-38.263.394	-291.527.662
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	-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
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	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

Hisse Senedinin Dönem Performansı

Peker GYO A.Ş. hisse senedi, 31 Aralık 2025 – 31 Mart 2026 döneminde dalgalı bir seyir izlemiş; dönem genelinde değer kazanmayı başarmıştır.



Dönem Fiyat Hareketleri

31 Aralık 2025 kapanış fiyatı 12,60 TL olarak gerçekleşmiş; 31 Mart 2026 itibarıyla 14,30 TL kapanış fiyatına ulaşmıştır. Bu gelişme, söz konusu üç aylık süreçte hisse senedinin değerinde %13,5 oranında artış yaşandığına işaret etmektedir.

Dönem içinde hisse senedinin ulaştığı en yüksek fiyat 15,44 TL olup bu seviye Mart 2026'da kaydedilmiştir. Öte yandan dönemin en düşük fiyatı 9,65 TL ile Ocak-Şubat 2026 dönemindeki genel piyasa baskısını yansıtan bir dip noktasına tekabül etmektedir. Fiyat, bu dip seviyesinden dönem sonuna kadar yaklaşık %48 oranında toparlanarak güçlü bir yukarı yönlü hareket sergilemiştir.

Piyasa Değeri Gelişimi

31 Aralık 2025 itibarıyla 63 Milyar TL olan piyasa değeri, 31 Mart 2026 itibarıyla 71.5 Milyar TL'ye yükselmiştir. Üç aylık süreçte piyasa değerinde 8.5 Milyar TL (%13,5) artış kaydedilmiştir.

Genel Değerlendirme

Peker GYO hissesi, dönemin ilk yarısında yaşanan düzeltme baskısını atlatarak ikinci yarıda belirgin bir toparlanma trendi sergilemiştir. Dönem sonu fiyatının 15,44 TL'lik zirvenin altında kapanmış olması, kısa vadeli kâr realizasyonuna işaret etse de dönem genelindeki %13,5'lik getiri ve piyasa değerindeki artış, hissenin güçlü temel dinamiklerini koruduğunu ortaya koymaktadır.

7. PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLAR

ATAKÖY NEF 22 PROJESİNDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

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

Ataköy Nef 22 projesinden portföye alınan konutların tamamı satılmış olup gayrimenkul portföyümüzde bu projeden sadece 14 adet ticari ünite yer almakta olup 4 tanesi kiraya verilmiştir.

KAISERWALL ALMANYA

Almanya'nın Kuzey Ren-Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan taşınmaz 500.000 €'ya satın alınmıştır. Kira geliri elde edilen söz konusu bina şirket aktifinde yer almaktadır.

RITZ CARLTON

Teşvikiye, Vali Konağı Cd. N108, 34365 Şişli/İstanbul adresinde bulunan The Ritz-Carlton Residences 95 numaralı daire 48.303.840 TL'ye satın alınmış olup, ilgili daire 31.12.2025 itibarıyla boş konumdadır. Satış ya da kiraya verilmesi için çalışmalar devam etmektedir.

TERA BAU & DEVELOPMENT GMBH (Eski Unvanı: PEKER GYO GLOBAL GMBH)

Almanya'nın Nordrhein-Westfalen eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan 194 m2 arsa alanına sahip olan ve ekspertiz değeri 200.000 Euro olan taşınmaz 265.000 Euro bedelle satın alınmıştır. Söz konusu taşınmaz Tera Bau&Development GMBH portföyüne alınmış olan söz konusu diğer iki taşınmazlarla bitişik konumda olup, bahse konu üç taşınmazın birlikte projelendirilmesi planlanmaktadır.

Yine Almanya'da kurulu iştirakimiz bünyesine Almanya'nın Kuzey Ren- Vestfalya Bölgesi'ndeki Solingen şehrinde yer alan 2.690 m2 büyüklüğündeki arsa alanına sahip olan ve ekspertiz değeri 2.530.000 Euro olan taşınmaz 2.400.000 Euro bedelle satın alınmış olup, söz konusu arsaya toplam 20 daire, 25 kapalı otopark ve 14 açık otopark ve motor otoparkı bulunan bir proje yapılması planlanmaktadır. Söz konusu projemizde 20 dairelik konut projesinin inşaatı tamamlanıp satışa sunulmuş olup, otel olarak renove edilecek mevcut binanın inşaatı devam etmektedir. Otel inşaatının 2026 yılının 4. Çeyreğinde bitmesi beklenmektedir.

Projede yapılacak olan otelin 14 farklı ülkede 600'den fazla oteli bulunan B&B Hotel grubu'na 20 + 5 yıllığına kiralanması için sözleşme imzalanmıştır. Kira bedeli yıllık 426.600 Euro olup, 5'inci yıldan sonra yıllık ciro'nun %23,5'u baz kiranın üzerinde olması durumunda kira bedeli cironun %23,5'u olarak ödenecektir.

TERA INVEST GMBH (Eski Unvanı BLUE STONE INVESTMENT GMBH)

Paylarının tamamı Şirketimize ait olan Blue Stone Investment GMBH, Almanya'nın Grevenbroich şehrinde ekspertiz değeri 1.980.000 Euro olan 2.370 m² arsayı 07.10.2021 tarihinde 1.830.000 Euro bedelle satın alınmıştır. Söz konusu arsa üzerinde konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir. Bu kapsamda, belediyeden ilgili proje için ruhsat alınmıştır. Projenin inşasına 2027 yılı içerisinde başlanması planlanmaktadır.

TERA REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH (Eski Unvanı: PEKER GMBH)

Tera Real Estate Management, bünyesinde Northgate Düsseldorf projesini barındırmaktadır. Söz konusu proje; Düsseldorf, Almanya'da yer alan 26.200 m² brüt kapalı inşaat alanına sahiptir. 11.600 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilen projede toplam 24.000 m² net kullanım alanı (8.400 m² otel, 5.800 m² boarding, 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 Grubuna (<https://www.novum-hotels.com/en/novum-hospitality>) kiralanmıştır. Otel faaliyetine Holiday Inn – The Niu markasıyla faaliyetlerine devam etmekte olup Düsseldorf'un en büyük ve en çok tercih edilen otellerinden biri konumundadır.

PEKER GYO SPAIN SL

Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı olan Peker GYO Spain SL tarafından yürütülen projeler kapsamında, İspanya'nın Benalmádena/Málaga ve Mijas/Málaga bölgelerinde bulunan 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.

DİGH MASLAK İNŞAAT PROJE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.

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 muhasebeleştirilmiştir.

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.

BEYKOZ- SOZ INV DANIŞMANLIK AŞ

Şirketimiz ile Tera Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında akdedilen sözleşme doğrultusunda; gayrimenkul geliştirme ve yatırım alanındaki büyüme stratejilerimizin halkalarından biri olarak, Tera Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer alan Sözinv Danışmanlık Anonim Şirketi'nin sermayesini temsil eden payların Şirketimize devri gerçekleşmiş ve Şirketimiz Sözinv Danışmanlık Anonim Şirketi sermayesinin %100'ünü temsil eden payların sahibi haline gelmiştir.

Sözinv Danışmanlık Anonim Şirketi mevcut durumda inşaatı İstanbul, Beykoz'da devam etmekte olan "TERA ORMAN", "TERA GARDEN" ve "TERA ADEN" projelerini geliştirmekte olup projeler kapsamında değeri toplam 150 milyon ABD Doları olması beklenen toplam 99 adet villa inşaat edilecektir. Projeler, 7 ayrı parselde 34.988,67 m² arsa alanını kapsamakta olup toplam 25.170 m² satış alanına sahiptir. Projeler arsa (kat) payı karşılığı inşaat modeli ile geliştirilmektedir. Arsa sahipleri ile akdedilmiş sözleşme kapsamında proje geliştirme ve inşaat maliyetleri Sözinv Danışmanlık Anonim Şirketi tarafından karşılanacak olup işbu kapsamda inşaat edilecek villaların mülkiyetinin yarısı Sözinv Danışmanlık Anonim Şirketi'ne ait olacaktır.

GÜMÜŞSUYU ARSA

İstanbul ili Beykoz İlçesi Gümüşsuyu Mahallesi'nde yer alan 5.341,55 m² arsanın %50 hissesi 25.02.2026 tarihinde şirketimizce yatırım amaçlı olarak satın alınmıştır. Söz konusu gayrimenkul üzerinde ilerleyen dönemlerde proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

NORDSTERN DUSSELDORF GMBH

Almanya'da kurulu, 8.025.000 Euro sermayeli ve paylarının %100'ü şirketimize ait Nordstern Düsseldorf GmbH unvanlı şirketimizin toplam 17.609.000 Euro bedel ile, %80'ine tekabül eden payların EnFa Investment GmbH şirketine ve %20'sine tekabül eden payların Bayburt Investment GmbH'ine satılmasına dair sözleşme imzalanmıştır. Anlaşmaya istinaden, Şirketin mevcut 11.000.000 Euro kredi borcu 1 Haziran 2026 tarihinde alıcılar tarafından ödenecek olup, resmi devir işlemleri kredinin ödenmesinden sonra gerçekleştirilecektir. Söz konusu bedel Şirketin bünyesinde yer alan arsa bedelinin 28.609.000 Euro olarak anlaşılması ve bu bedelden kredi tutarının düşülmesi sonucu belirlenmiştir.

8. PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN RAYİÇ DEĞERLERİNE İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER

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

31 Mart 2026

Gayrimenkulün adı	Gerçeğe uygun değeri	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
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 - Benalmedena - 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 - Benalmedena - 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

9. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31.03.2026 tarihi itibarıyla Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü, finansal tablolarda yer alan ilgili başlıktan alınmış olup, GYO Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde sunulmuştur.

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 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkul Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
B 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 İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) Diğer varlıklar	III-48.1. Md. 24 / (b) III-48.1. Md. 23 / (f)	1.123.981.806 6.132.751.538	1.123.981.806 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)	1.009.958.243	1.075.525.021
I Özkaynaklar Diğer kaynaklar	III-48.1. Md. 31	9.552.280.230 1.456.982.467	9.036.215.414 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 İşletmecisi 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 / (f)	-	-

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 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-	Azami %10	K/D
2 (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	39,82%	37,95%	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler,	III-48.1. Md. 24 / (b)	9,35%	10,08%	Azami %49	(A+C-A1)/D
4 Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	31,47%	33,94%	Azami %49	(A3+B1+C1)/D
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-	Azami %20	B2/D
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-	Azami %10	C2/D
7 Borçlanma Sınırı Döviz Cinsinden Vadeli- Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 31	10,57%	11,90%	Azami %500	(E+F+G+H+J)/I
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 / (f)	-	-	Azami %10	L/D

10. DİĞER HUSUSLAR

10.1. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcıları gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 1.343.477-TL'dir.

10.2. PERSONEL HAREKETLERİ VE PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 7 kişidir. Şirketimiz çalışanlarına ücret, yemek ve özel sağlık sigortası haricinde sağlanmış herhangi bir hak ve menfaat bulunmamaktadır.

10.3. RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASI GELİŞMELER

Nişa Yapı İnşaat A.Ş. den Ticari Ünite Devralınmasına İlişkin Görüşmeler

Şirketimizin gayrimenkul portföyünün genişletilmesi ve aktif kalitesinin artırılması stratejisi doğrultusunda, İstanbul ili Ataşehir ilçesinde yer alan Algün Ataşehir 1. Etap Projesi kapsamındaki belirli ticari bağımsız bölümlerin, Algün İnşaat (Nişa Yapı Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi)'nden devralınmasına yönelik görüşmelere başlandığı kamuoyuna duyurulmuştur.

Söz konusu açıklamada yer verilen ticari bağımsız bölümlere ilave olarak, yine İstanbul ili Ataşehir ilçesinde yer alan Algün Ataşehir 1. Etap Projesi kapsamındaki belirli konutların; ayrıca Düzce ilinde yer alan Algün Royal, Algün Effect, Algün Premium, Algün Private, Algün Nefes ve Algün Nova projelerindeki belirli konut ve ticari bağımsız bölümlerin devralınmasına ilişkin olarak da Algün İnşaat (Nişa Yapı Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi) ile görüşmelere başlanmıştır.

Söz konusu işlemlerin hayata geçirilmesi, ilgili bağımsız bölümlere ilişkin değerlendirme raporlarının tamamlanmasına ve tarafların bu raporlar çerçevesinde belirlenecek değerler üzerinde mutabakata varmasına bağlıdır. Görüşmeler devam etmekte olup, taraflar arasında henüz bağlayıcı nitelikte bir sözleşme imzalanmamıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum ve İlgili Sürece İlişkin Bilgilendirme

Şirketimizin 31.12.2025 tarihli konsolide olmayan finansal tabloları uyarınca, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. maddesinde yer alan portföy sınırlamalarına uyum sağlanamadığı tespit edilmiştir.

Anılan Tebliğ kapsamında, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve ilgili varlıklara yapılması gereken asgari %51 oranındaki yatırım yükümlülüğüne karşılık, Şirketimizin portföy uyum oranı 31.12.2025 tarihi itibarıyla %37,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bu kapsamda, Tebliğ'in ilgili hükümleri çerçevesinde portföy sınırlamalarına uyum sağlanabilmesi amacıyla SPK'ya başvuruda bulunulmuş olup, Şirketimize 31.12.2025 tarihinden itibaren 1 yıl süre verilmesi talep edilmiştir.

Diğer taraftan, Şirketimizin portföy yapısının Tebliğ hükümlerine uyumlu hale getirilmesi amacıyla, %100 oranında bağlı ortaklığımız olan DIGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Limited Şirketi'nin

Şirketimiz bünyesinde birleşme yoluyla devralınmasına yönelik olarak SPK'ya 31.12.2025 tarihinde başvurulmuş olup süreç devam etmektedir.

Söz konusu birleşme işlemi ile birlikte; Şirket aktifinde yer alan ve portföy uyum hesaplamasında gayrimenkul niteliğinde değerlendirilemeyen finansal yatırım ve alacak kalemlerinin elimine edilmesi, DIGH Maslak bünyesinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin doğrudan Şirket finansallarına dahil edilmesi öngörülmektedir.

Hazırlanan proforma (kombine) finansal tablolar çerçevesinde, birleşmenin gerçekleşmesi halinde Şirketimizin: Toplam varlıklarının 10.607.683.270 TL seviyesine ulaşması, Portföye uyumlu varlıklarının 6.898.227.222 TL'ye yükselmesi, Portföy uyum oranının ise %65,03 seviyesine çıkması beklenmektedir.

Bu doğrultuda, söz konusu birleşme işleminin tamamlanması ile birlikte Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyumunun sağlanacağı öngörülmektedir.

İhraç Tavanına İlişkin Kurul Başvurusu

Şirketimiz Yönetim Kurulu; 16.04.2026 tarih ve 2026/14 sayılı kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.8 sayılı "Borçlanma Araçları Tebliği" ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak, yurt içinde halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere toplam 15.000.000.000.TL (OnbeşmilyarTürkLirası) tutarını aşmayacak şekilde, finansman bonusu ve/veya tahvil ihracı için ihraç belgesinin onaylanması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adaylarının Belirlenmesi

Şirketimizin bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmeleri için II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") uygun görüşüne sunduğu adaylar sayın Kerem Alkin ve sayın Feyzan Ersinan'ın bağımsız yönetim kurulu üyeleri olarak seçilmelerine SPK tarafından uygun görüş verilmiş olup bu kapsamda Şirketimiz yönetim kurulunun 20.04.2026 aldığı karar uyarınca yönetim kurulu üyeliğinden istifa eden sayın Ethem Umut Beytorun ve sayın Emrullah Furkan Gün'ün yerlerine Türk Ticaret Kanunu'nun 363. Maddesi uyarınca sayın Kerem Alkin ve sayın Feyzan Ersinan'ın bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmak üzere atanmalarına karar verilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payı Alımı

Şirketimiz tarafından 21.04.2026 tarihinde toplam 100.097.188 TL tutarında, 99.677.645 adet TN1 (Tera Portföy Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu) katılma payı alımı gerçekleştirilmiştir.

Yönetim Kurulu Komite Üyeliklerinin Belirlenmesi

Şirketimiz 05.05.2026 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Denetimden Sorumlu Komite üyeliklerine; Şirketimizin bağımsız yönetim kurulu üyelerinden Sayın Kerem Alkin'in atanmasına ve Komite Başkanı olarak seçilmesine, bağımsız yönetim kurulu üyelerinden Sayın Feyzan Ersinan'ın Komite Üyesi olarak atanmasına,

Riskin Erken Saptanması Komitesi üyeliklerine; Şirketimizin bağımsız yönetim kurulu üyelerinden Sayın Kerem Alkin'in atanmasına ve Komite Başkanı olarak seçilmesine, bağımsız yönetim kurulu üyelerinden Sayın Feyzan Ersinan'ın Komite Üyesi olarak atanmasına, Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliklerine; Şirketimizin bağımsız yönetim kurulu üyelerinden Sayın Feyzan Ersinan'ın atanmasına ve Komite Başkanı olarak seçilmesine, bağımsız yönetim kurulu üyelerinden Sayın Kerem Alkin'in Komite Üyesi olarak atanmasına ve Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Yöneticisi Sayın Ece Okur Yalçın'ın Komite Üyesi olarak atanmasına, karar verilmiştir.

10.4. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne tam uyum sağlama konusunda azami hassasiyet göstermektedir. Bununla birlikte, zorunlu nitelikte olmayan ilkelere de yüksek ölçüde uyum sağlanmış olup, bu ilkelerin önemli bir bölümü şirket uygulamalarına entegre edilmiştir. Henüz tam uyum sağlanamamış hususlara ilişkin olarak ise, kurumsal yönetim standartlarının daha da geliştirilmesine yönelik çalışmalar sistematik bir şekilde sürdürülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10/01/2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı çerçevesinde; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması, Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak 11/03/2026 tarihinde yayımlanmıştır.

Söz konusu raporlara Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden ve Şirketimizin kurumsal internet sitesi aracılığıyla erişim sağlanabilmektedir.

Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 2020 yılında yayımlanan Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi kapsamında, Şirketimiz nezdinde kapsamlı değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmalar çerçevesinde, Şirketimizin mevcut uyum ve raporlama durumu analiz edilmiş; ilgili ilkeler doğrultusunda yapılması gerekenler ile uygulanabilir aksiyonlar bütüncül bir yaklaşımla ele alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanan Sürdürülebilirlik Uyum Raporu, Şirketimizin sürdürülebilirlik ilkelerine uyum düzeyini şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkeleri çerçevesinde ortaya koymaktadır. Raporla, ilgili ilkelere uyum durumu detaylı olarak değerlendirilmekte olup, henüz tam uyum sağlanamayan hususlara ilişkin geliştirme çalışmaları da kapsamlı bir şekilde ele alınmaktadır. Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu, ilgili raporlama şablonları doğrultusunda 11/03/2026 tarihinde yayımlanmıştır.

Söz konusu rapora Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden ve Şirketimizin kurumsal internet sitesi aracılığıyla erişim sağlanabilmektedir.