

**Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 30 Haziran 2026 Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Bireysel
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Sınırlı
Denetim Raporu**

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 – 39

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla özet bireysel finansal durum tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
DÖNEN VARLIKLAR		6.066.505.292	608.594.772
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	28.199.943	9.773.918
Finansal Yatırımlar	10	5.751.395.344	-
Ticari Alacaklar		145.937.721	166.576.793
<i>-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5, 17	593.783	-
<i>-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	145.343.938	166.576.793
Diğer Alacaklar		255.621	599.657
<i>-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	255.621	599.657
Stoklar	7	-	275.900.320
Peşin Ödenmiş Giderler		126.261.129	147.725.764
<i>-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	8, 17	-	905.198
<i>-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	8	126.261.129	146.820.566
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		6.519.816	7.677.729
Diğer Dönen Varlıklar	9	7.935.718	340.591
DURAN VARLIKLAR		12.624.988.983	11.318.226.663
Finansal Yatırımlar	10	5.593.633.311	5.228.516.344
Diğer Alacaklar		5.838.516.245	5.866.336.205
<i>-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6, 17	5.838.516.245	5.866.336.205
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	723.557.172	223.270.054
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		92.206	104.060
Ertelenmiş Vergi Varlığı	16	469.190.049	-
TOPLAM VARLIKLAR		18.691.494.275	11.926.821.435

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla özet bireysel finansal durum tabloları**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Dipnot	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.625.382.458	2.198.164.558
Kısa Vadeli Borçlanmalar		7.500.000.000	-
-İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	12	7.500.000.000	-
Ticari Borçlar		42.056.636	1.045.835.872
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5, 17	20.241.056	1.020.720.288
-İlişkili Olamayan Taraflara Ticari Borçlar	5	21.815.580	25.115.584
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		3.192.034	840.901
Diğer Borçlar		1.050.981.767	1.151.273.860
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6, 17	1.050.741.767	1.150.955.908
-İlişkili Olamayan Taraflara Diğer Borçlar	6	240.000	317.952
Ertelenmiş Gelirler		28.353.485	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		28.353.485	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		798.536	213.925
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	798.536	213.925
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		-	58.695.398
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	16	-	58.695.398
ÖZKAYNAKLAR		10.066.111.817	9.669.961.479
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		10.066.111.817	9.669.961.479
Ödenmiş Sermaye	14	5.000.000.000	5.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	14	4.305.093.997	4.305.093.997
Hisse Senedi İhraç Primleri		38.325.974	38.325.974
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	412.180.880	412.180.880
Geçmiş Yıllar Karları		(85.639.372)	26.295.329
Net Dönem Karı / (Zararı)		396.150.338	(111.934.701)
TOPLAM KAYNAKLAR		18.691.494.275	11.926.821.435

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2025
	Dipnot				
Hasılat	18	1.787.660	733.984	964.867.745	857.806.062
Satışların Maliyeti (-)	18	(274.042)	(128.017)	(840.740.837)	(802.527.901)
BRÜT KAR		1.513.618	605.967	124.126.908	55.278.161
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(71.258.757)	(51.536.611)	(105.097.597)	(71.908.921)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	196.128.628	154.757.945	862.736.447	512.349.461
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(109.165.830)	(66.809.375)	(618.651.503)	(495.812.164)
ESAS FAALİYET KARI I/(ZARARI)		17.217.659	37.017.926	263.114.255	(93.463)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		12.659.559	10.708.559	2.610.251	1.074.052
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	(4.461.509)	(4.461.509)
FINANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI I/(ZARARI)		29.877.218	47.726.485	261.262.997	(3.480.920)
Finansman Gelirleri	21	430.504.150	210.446.393	6.378.532	4.252.609
Finansman Giderleri (-)	21	(112.406)	(60.989)	(544.281.423)	(286.675.545)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	23	(592.004.071)	(227.052.952)	45.895.530	52.357.774
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		(131.735.109)	31.058.937	(230.744.364)	(233.546.082)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		527.885.447	(187.167.112)	32.366.827	75.222.787
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	16	527.885.447	(187.167.112)	32.366.827	75.222.787
DÖNEM KARI (ZARARI)		396.150.338	(156.108.175)	(198.377.537)	(158.323.295)
Pay Başına Kazanç:		396.150.338	(156.108.175)	(198.377.537)	(158.323.295)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		0,08	(0,03)	(0,04)	(0,03)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden					
Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	1.969.602	1.262.304	(119.663)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden					
Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		-	(590.878)	(825.287)	(692.634)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		-	1.378.724	437.017	(812.297)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		396.150.338	(154.729.451)	(197.940.520)	(159.135.592)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel özkaynak değişim tabloları**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 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
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye	14	2.500.000.000	3.732.878.643	35.054	412.180.880	(1.228.955)	1.962.635.850	(859.860.805)	7.746.640.667
Transferler		-	-	-	-	-	(859.860.805)	859.860.805	-
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		-	-	-	-	437.017	-	(198.377.537)	(197.940.520)
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	437.017	-	-	437.017
-Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	(198.377.537)	(198.377.537)
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiye		2.500.000.000	3.732.878.643	35.054	412.180.880	(791.938)	1.102.775.045	(198.377.537)	7.548.700.147
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiye	14	5.000.000.000	4.305.093.997	38.325.974	412.180.880	-	26.295.329	(111.934.701)	9.669.961.479
Transferler		-	-	-	-	-	(111.934.701)	111.934.701	-
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		-	-	-	-	-	-	396.150.338	396.150.338
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-
-Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	396.150.338	396.150.338
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bakiye		5.000.000.000	4.305.093.997	38.325.974	412.180.880	-	(85.639.372)	396.150.338	10.066.111.817

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Dipnot	30 Haziran 2026	30 Haziran 2026
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(7.410.216.406)	(1.207.560.518)
Dönem Karı/ (Zararı)		396.150.338	(198.377.537)
Dönem Net Karı/ (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-	11.663.991
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler			
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-	59.962.672
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-	(538.854)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	21	(430.504.150)	(4.996.939)
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	112.406	431.589.094
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-	(237.798.043)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları)		-	(2.389.360)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından			4.461.509
kaynaklanan kayıpları/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16	(527.885.447)	(30.279.542)
Parasal (kazanç)/kayıpla ilgili düzeltmeler		(2.051.753.647)	(521.732.034)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan kalemlere ilişkin düzeltmeler		-	(2.450.793)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Finansal Yatırımlardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		(5.751.395.344)	-
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		275.900.320	88.120.025
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		45.761.274	(197.249.980)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		912.983.216	(616.256.869)
Diğer dönen varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		(7.543.764)	-
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		28.353.485	-
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		43.743.828	(50.887.002)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		(846.051.983)	2.187.434
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		73.336.742	218.023.222
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		2.841.185	533.373
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler		425.735.135	(161.144.885)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(7.410.216.406)	(1.207.560.518)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(500.275.264)	715.695.884
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		11.854	15.651.811
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan diğer nakit girişleri		-	695.731.993
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan diğer nakit çıkışları		(500.287.118)	-
Fon ve hisse senedi alımından kaynaklanan nakit girişleri		-	4.312.080
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		7.930.391.744	515.325.009
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		7.500.000.000	1.922.353.467
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-	(1.009.228.127)
Alınan Faiz	21	430.504.150	4.952.428
Ödenen Faiz	21	(112.406)	(402.752.759)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		19.900.074	23.460.375
E. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi			(332.271)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C+D+E)		19.900.074	23.128.104
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	9.773.918	15.470.546
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kazanç (Kayıp)		(1.474.049)	(20.068.119)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	28.199.943	18.530.531

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 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 kısmi bölünme yolu ile ayrılarak kurulmuştur. Şirket 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla ticaret sicilde tescil edilmiştir ve aynı anda gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Eylül 2017 tarih ve 34/1144 sayılı kararı uyarınca onaylanmış olup, SPK ve Gümrük Ticaret Bakanlığı izinlerine istinaden Şirket 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. 30 Haziran 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 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 4 kişidir. (31 Aralık 2025: 5 kişi).

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

	30 Haziran 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

(*) 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 314.754.720 TL nominal değerli 314.754.720 adet A grubu imtiyazlı payın, Tera Yatırım Holding A.Ş. tarafından devralınmıştır.

(**) Şirket'in Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem gören B grubu paylarının sermayeye oranı finansal durum tablosu tarihi itibarıyla 93,70 olup, pay adedi 5.000.000.000 adettir. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, halka arz edilen payların %22,17 si Tera Portföy Birinci Serbest Fon'a, %,5,6'sı Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir.

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

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 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, 30 Haziran 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, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli bireysel finansal tablolarını da 30 Haziran 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. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2026	4.137,93	1,00000	206%
31 Aralık 2025	3.513,87	1,17760	211%
30 Haziran 2025	3.132,17	1,32111	291%

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 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 Ağustos 2026 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet bulunmamakla birlikte; Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar, yayımlandıktan sonra finansal tabloları düzeltme yetkisine sahiptir.

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 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

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektrige Dayanan Sözleşmeler;

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektrige 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.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11;

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler-Cilt 11", aşağıda belirtilen

değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması* – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

- *TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar - Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar*: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.

- *TFRS 9 Finansal Araçlar - Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı*: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

- *TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar - "Fiili vekilin" belirlenmesi*: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- *TMS 7 Nakit Akış Tablosu - Maliyet yöntemi*: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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 muhasebeleştirilmesini 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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 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

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlevlere 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 konsolide 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.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim;

Nisan 2026 tarihinde KGK tarafından yayınlanan 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 çevrimini 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

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 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)

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 20 Standardı ve UMS 28'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 20 – Düzenlemeye Dayalı Varlıklar ve Düzenlemeye Dayalı Yükümlülükler Standardı;

Mayıs 2026 tarihinde UMSK, düzenlemeye tabi varlıkların, düzenlemeye tabi yükümlülüklerin, düzenlemeye tabi gelirlerin ve düzenlemeye tabi giderlerin muhasebeleştirilmesi, ölçümü, sunumu ve açıklanmasına ilişkin hükümleri belirleyen UFRS 20'yi yayımlamıştır. UFRS 20, işletmelerin UFRS 15 gibi mevcut UFRS muhasebe standartlarını uygulayarak halihazırda sundukları bilgileri tamamlayan ek bilgileri sunmalarını gerektirecek ilave hükümler getirmektedir. Bu ek bilgiler, finansal tablo kullanıcılarının her bir raporlama döneminde sunulan düzenlemeye tabi mal veya hizmetler karşılığında tarifelere göre kabul edilebilir olan toplam bedeli ve buna ilişkin hak ve yükümlülükleri anlamalarına imkân sağlamaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir

UMS 28 Değişiklikleri – İştirak ve İş Ortaklıklarına Yönelik Gerçeğe Uygun Değer Opsiyonu;

UMSK'nın Haziran 2026 tarihinde yayımladığı değişiklikler, UMS 28'de yer alan gerçeğe uygun değer opsiyonunu hangi işletmelerin uygulayabileceğine açıklık getirmektedir. Değişikliklerde, "benzer işletme" kavramının, UFRS 18'in 49(a) paragrafında açıklandığı şekliyle, belirli varlık türlerine yatırım yapılması faaliyetini ana faaliyeti olarak yürüten işletmeleri de kapsadığı belirtilmiştir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer opsiyonunu uygulama hakkının, iştirak veya iş ortaklığındaki yatırımı doğrudan elinde bulunduran işletme özelinde değerlendirilmesi gerektiği de açıklığa kavuşturulmuştur.

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 ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında ve tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Şirket, finansal varlıklarını

(a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli,

(b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dahil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve

- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülmeyecek bir tercihte bulunulabilir.

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zarar tablolarında muhasebeleştirilir ve "finansman gelirleri – faiz gelirleri" kaleminde gösterilir.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

(ii) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan her bir özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunabilir.

Bir finansal varlık aşağıdaki durumlarda ticari amaçla elde tutulduğu varsayılır:

- yakın bir tarihte satılma amacıyla edinilmişse; veya
- ilk defa finansal tablolara alınma sırasında Şirket'in birlikte yönettiği belirli finansal araçlardan oluşan portföyün bir parçasıysa ve son zamanlarda Şirket'in kısa dönemde kar etme konusunda eğilimi bulunduğu yönünde kanıt bulunmaktaysa veya türev araçsa (finansal teminat sözleşmesi veya tanımlanmış ve etkin korunma aracı olan türev araçlar hariç).

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar başlangıçta gerçeğe uygun değeri üzerine işlem maliyetleri eklenerek ölçülür. Daha sonra gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilip yeniden değerlendirilme fonunda birikirler. Özkaynak yatırımlarının elden çıkarılması durumunda, birikmiş olan toplam kazanç veya kayıp birikmiş karlara aktarılır.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket, önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Şirket, diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit akışlarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket, yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

a) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dahil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtabilecek şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket, finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

(i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda, (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda, (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

(i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).

(ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.

(iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.

(iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.

(v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.

(vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.

(vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcıları olarak belirlemiştir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Varlıkların taşıdıkları değer üzerinden paraya çevrilemeyeceği durumlarda, varlıklarda değer düşüklüğü olup olmadığına bakılır. Böyle bir belirti varsa ve varlıkların taşıdıkları değer, tahmini gerçekleşecek tutarı aştığı durumlarda, varlık ya da nakit yaratan birimler gerçekleşebilir değerine getirilir.

Gerçekleşebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullanımdaki net defter değerinden yüksek olanıdır. Kullanımdaki net defter değeri tutarının belirlenmesi için, tahmin edilen gelecek dönem nakit akımları, paranın zaman değerini ve ilgili varlığın risk yapısını ölçen vergi öncesi indirim oranı kullanılarak iskonto edilmektedir. Bağımsız nakit akımı yaratmayan bir varlığın kullanımdaki net defter değeri varlığın dahil olduğu nakit akımı sağlayan şirket için belirlenir. Değer düşüklüğü karşılık giderleri kar veya zarar tablosunda kayda alınmaktadır.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlenmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine veya üretim miktarlarına göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar

Bir maddi duran varlığın taşıdığı değer, geri kazanılabilir değer, maddi duran varlığın kullanımdaki değeri veya varlığın satışı için katlanılacak giderler düşüldükten sonraki net satış fiyatından yüksek olanıdır. Raporlama tarihi itibarı ile varlıkların faydalı ömürleri gözden geçirilmekte, gerektiğinde düzeltilmektedir.

Bakım ve onarım giderleri oluştuğu dönemin kar veya zarar tablosuna gider olarak kaydedilirler. Şirket, yapılan yenilemeler doğrultusunda değiştirilen parçaların diğer bölümlerden bağımsız bir şekilde amortismanına tabi tutulup tutulmadığına bakmaksızın taşınan değerlerini finansal durum tablosundan çıkarır. Başlıca yenilemeler, ilgili maddi duran varlığın kalan ömrünün veya yenilemenin kendisinin ekonomik ömrünün kısa olanı baz alınarak amortismanına tabi tutulurlar.

Maddi duran varlık alımlarına ilişkin verilen avanslar, ilgili varlık aktifleştirilene veya yapılmakta olan yatırımlar hesabına alınana kadar duran varlıklar altındaki peşin ödenmiş giderler hesaplarında takip edilmektedir.

Aktifleştirmeden sonraki harcamalar, gelecekte ekonomik fayda sağlamasının kuvvetle muhtemel olması ve ilgili harcamanın maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülmesi durumunda ilgili varlığın maliyetine eklenir veya ayrı bir varlık olarak finansal tablolara yansıtılır. Maddi duran varlıklar; taşınır değerlerin, geri kazanılabilir değerlerinden daha fazla olabileceğini gösteren koşullarda değer düşüklüğü için gözden geçirilmektedir. Değer düşüklüğü saptanması için varlıklar, nakit üreten birimler olan en alt seviyede gruplanır (nakit üreten birim).

Hasılat

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır.

Gayrimenkul (konut/ ofis) satışı

Gayrimenkul stokları, olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan yapılar, satış amacıyla inşa veya geliştirme aşamasında olan projeler ve gelecekte üzerinde satılmak üzere yapılar inşa edilmesi planlanan arsalarından oluşmakta olup stoklar hesabı altında sunulmaktadır. Gayrimenkul stoklarının satışlarından elde edilen hasılat ancak ve ancak aşağıdaki şartların sağlandığı durumlarda muhasebeleştirilir:

- Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm kontrolün alıcıya devretmesi (satılan konutların risk ve kazanımların alıcıya transferi genellikle konutların kesin tesliminin yapılması ve/veya tapuların teslim edilmesiyle oluşur),
- Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan kontrole sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Stoklar

Şirket'in stokları; tamamlanmış konutlar ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir.

Şirket, stoklar (arsalar, tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar) üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir. Gerçeğe uygun değerlendirme ölçümlemesinde piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, emsal nitelikli karşılaştırma yöntemleri kullanılarak, gerçeğe uygun değerleri değerlendirme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. Mevcut değer düşüklüğü olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderler kaleminde muhasebeleştirilir. İlgili arsanın veya konutun satımı halinde geri çevrilen değer düşüklüğü esas faaliyetlerden diğer gelirlerde muhasebeleştirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi duran varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Yabancı para cinsinden işlemler

Yabancı para cinsinden oluşan gelir ve giderler işlem tarihinde geçerli olan kurlar ile çevrililmektedir. Yabancı paralarla ifade edilen parasal aktiflerin ve pasiflerin çevriminde bilanço tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından ilan edilen kurlar kullanılmaktadır. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin çevrilmesinden veya yabancı paralarla ifade edilen tutarların değerlendirilmesinden doğan kur farkı gelir ya da gideri ilgili dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Şirket, mevcut sosyal mevzuata uygun olarak, Şirket ile bir yıllık hizmet süresini tamamlayan ve emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle istihdamı sona eren her çalışan için birikmiş tazminat ödemekle yükümlüdür.

Türk yasaları ve sendika anlaşmaları uyarınca, emeklilik veya istemeyerek Grup'tan ayrılan çalışanlara toplu ödeme yapılmaktadır. Bu tür ödemelerin, 19 No'lu "Türkiye Muhasebe Standardı (revize) Çalışanlara Sağlanan Faydalar" ("TMS 19") uyarınca tanımlanmış emeklilik fayda planının bir parçası olduğu düşünülmektedir.

İlişkitedeki bireysel finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğünü TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar"da belirtilen finansal tablolara alma ve değerlendirme esaslarına göre hesaplamıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüklerinin, özellikleri açısından, bu standartta tanımlanan 'Çalışma Dönemi Sonrasına İlişkin Belirli Fayda Planları'yla özdeş olması nedeniyle, bahse konu yükümlülükler, aşağıda açıklanan bazı varsayımlar kullanılarak hesaplanmış ve finansal tablolara alınmıştır.

TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), 1 Ocak 2013 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olmak üzere yeniden düzenlenmiştir. Revize standart uyarınca, çalışan haklarına ilişkin aktüeryal kazanç/ kayıplar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynak çıkışının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Paranın zaman değeri etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı, yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen giderlerin bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Söz konusu iskonto oranı vergi öncesi olarak belirlenir ve gelecekteki nakit akımlarının tahmini ile ilgili riski içermez.

Koşullu varlıklar ve borçlar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti Şirket'in tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir.

Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergiler için de uygulanmaktadır.

KVK madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde yüzde 15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Cumhurbaşkanı, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK geçici madde 1'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK madde 15/(3) gereğince yüzde 15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, KVK'nın 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Bununla beraber 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere;

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Vergilendirme (devamı)

Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca KVK madde 32 ve 32/c maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz, hükmü eklenmiştir.

Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 Gelir Vergileri Standardı ("TMS 12") uyarınca varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farklar" ve kullanılmamış mali zararlar üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmaktadır.

Şirket, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun öncesinde KVK'nın 5'inci maddesi gereğince kurumlar vergisinden istisna olduğundan önceki dönem ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Bununla beraber, yukarda detayları açıklanan değişiklikler dolayısı ile cari yılda ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmıştır. Bu hesaplamada Şirket, yukarda açıklandığı gibi cari vergi hesabında kullanacağı dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30 üzerinden ertelenmiş vergi hesaplamıştır.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in ana faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzerleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri üç ay veya üç aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihinden sonraki olaylar; kar veya zararı etkileyen herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, raporlama tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, raporlama tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Düzeltme gerektirmeyen raporlama tarihinden sonra ortaya çıkan hususlar ise önemlilik derecesine göre notlarda açıklanmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Pay başına kazanç

Şirket'in kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklığa ait net dönem karının toplam adi hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan paydaşlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç / kayıp hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur.

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 gerçekleştikleri dönemde kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar. Ancak, gerçek sonuçlar, bu sonuçlardan farklılık gösterebilmektedir.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tabloları tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları Dipnot 11'de belirtmiştir.

a) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Söz konusu dipnotta (Dipnot 24) 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

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Bankalar:		
Vadesiz mevduatlar		
- Türk lirası	22.842.188	2.654.838
- Amerika doları	184.498	414.079
- Avro	4.830.077	6.257.955
- İngiliz sterlini	343.180	447.046
Toplam	28.199.943	9.773.918

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	145.343.938	166.576.793
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 17)	593.783	-
Toplam	145.937.721	166.576.793

b) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	21.815.580	25.115.584
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 17)	20.241.056	1.020.720.288
Toplam	42.056.636	1.045.835.872

6. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Vergi dairesinden alacaklar	255.621	294.278
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	-	305.379
Toplam	255.621	599.657

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 17)	5.838.516.245	5.866.336.205
Toplam	5.838.516.245	5.866.336.205

c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan alınan depozito ve teminatlar	240.000	317.952
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 17)	1.050.741.767	1.150.955.908
Toplam	1.050.981.767	1.151.273.860

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. Stoklar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ataköy NEF 22 bağımsız bölümler (*)	-	393.990.585
Stoklar, brüt	-	393.990.585
Ataköy NEF 22 bağımsız bölümler (-)	-	(118.090.265)
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	(118.090.265)
Stoklar, net	-	275.900.320

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Ataköy NEF 22 projesinde yer alan tüm ticari üniteler, stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılmıştır (31 Aralık 2025: Stoklarda 12 Adet ticari ünite bulunmaktadır).

8. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	126.261.129	146.661.826
Gelecek aylara ait giderler	-	158.740
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 17)	-	905.198
Toplam	126.261.129	147.725.764

9. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Devreden katma değer vergisi	7.935.718	340.591
Toplam	7.935.718	340.591

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	798.536	213.925
Toplam	798.536	213.925

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. Finansal yatırımlar

a) Uzun vadeli finansal yatırımlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yatırım Fonları		
Repo	1.742.733.800	-
OGC B Tipi Fon (*)	2.099.323.728	-
TLY Fon	1.800.067.294	-
TN1 Fon (*)	109.270.522	-
Toplam	5.751.395.344	-

(*) Gayrimenkul yatırım fonlarıdır.

b) Uzun vadeli finansal yatırımlar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Tera Real Estate Management GMBH	3.180.680.477	3.180.680.477
DİGH Maslak	1.202.811.162	1.202.811.162
Tera Bau & Development GMBH	541.277.280	541.277.280
Tera Invest GMBH	303.525.440	303.525.440
Peker GYO Spain SL	221.985	221.985
Söz Inv Danışmanlık A.Ş.(*)	365.116.967	-
Toplam	5.593.633.311	5.228.516.344

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ritz Carlton A 95 (*)	97.004.722	97.004.722
Nef 22 (**)	380.164.903	104.282.285
Kaiserwall (***)	21.983.047	21.983.047
Gümüşsuyu (****)	192.806.500	-
Beykoz (*****)	31.598.000	-
Toplam	723.557.172	223.270.054

(*) 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.

(**) NEF 22 Ataköy projesinde 30.03.2026 tarihinde stoklarda takip edilen 5 adet ticari unite 30.06.2026 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmış olup 30.06.2026 tarihi itibarıyla bu projede yer alan 14 ticari ünitenin tamamı YAG olarak takip edilmektedir. 14 ticari ünitenin 4 adedi kirada olup kalan 10 adedinin kiralınması için de görüşmeler sürmektedir. (31.12.2025: YAG olarak takip edilen 2 adet ticari unite bulunmaktadır.)

(***) 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 Mahallesi'nde yer alan 5,341,55 m2 büyüklüğündeki arsanın %50 hissesi 26.02.2026 tarihinde satın alınmış olup üzerinde proje geliştirilmesi planlanmaktadır..

(*****) İstanbul ili Beykoz İlçesi Yavuzselim Mahallesi 1665 ada içerisindeki 79 no'lu parsel 01.04.2026 tarihinde satın alınmıştır. Tera Orman Beykoz projesine dahil edilecektir.

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Açılış, 1 Ocak	223.270.054	249.373.325
Alımlar	197.241.910	-
Stoklardan transfer	275.900.320	13.381.399
Gerçeğe uygun değer değişimi	27.144.888	2.389.360
Kapanış, 30 Haziran	723.557.172	265.144.084

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

30 Haziran 2026			
Gayrimenkulün adı	Gerçeğe uygun değeri	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Ritz Carlton A 95	97.004.722	Türk Lirası	97.004.722
Nef 22	380.164.903	Türk Lirası	380.164.903
Kaiserwall	370.000	Avro	21.983.047
Gümüşsuyu Arsa	192.806.500	Türk Lirası	192.806.500
Beykoz Arsa	31.598.000	Türk Lirası	31.598.000
Toplam			723.557.172
31 Aralık 2025			
Gayrimenkulün adı	Gerçeğe uygun değeri	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Ritz Carlton A 95	82.375.000	Türk Lirası	97.004.722
Nef 22	88.555.000	Türk Lirası	104.282.285
Kaiserwall	370.000	Avro	21.983.047
Toplam			223.270.054

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

	30 Haziran 2026	1.seviye	2.seviye	3.seviye
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	97.004.722	-	97.004.722	-
Nef 22 - Peker GYO	380.164.903	-	380.164.903	-
Kaiserwall - Peker GYO	21.983.047	-	-	21.983.047
Gümüşsuyu Arsa	192.806.500	-	192.806.500	-
Beykoz Arsa	31.598.000	-	31.598.000	-
Toplam	723.557.172		701.574.125	21.983.047

	31 Aralık 2025	1.seviye	2.seviye	3.seviye
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	97.004.722	-	97.004.722	-
Nef 22 - Peker GYO	104.282.285	-	104.282.285	-
Kaiserwall - Peker GYO	21.983.047	-	-	21.983.047
Toplam	223.270.054		201.287.007	21.983.047

12. Kısa vadeli borçlanmalar

a) İhraç edilmiş borçlanma araçları

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in ihraç edilmiş borçlanma araçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kira Sertifikası İhraçları (Sukuk) (*)	7.500.000.000	-
Toplam	7.500.000.000	-

Şirket, 15 Mayıs 2026 tarihinde Emlak Varlık Kiralama A.Ş. aracılığıyla 7.500.000.000 TL nominal tutarlı, 182 gün vadeli ve yıllık basit %47,63 kar payı getiri oranı üzerinden fiyatlandırılan kira sertifikası (sukuk) ihracı gerçekleştirmiştir. Söz konusu işlem, TFRS kapsamında finansal borç niteliğinde değerlendirilerek kısa vadeli finansal yükümlülükler içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

13. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

a) Karşılıklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in taraf olduğu davalar Şirket için önemli bir nakit çıkışı riski taşımamaktadır.

b) Koşullu yükümlülükler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin ("TRİK") detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	1.838.581.790
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	-	1.838.581.790

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. Özkaynaklar

a) Sermaye

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 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		4.305.093.997		4.305.093.997
Toplam		9.305.093.997		9.305.093.997

(*) 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 Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem gören B grubu paylarının sermayeye oranı finansal durum tablosu tarihi itibarıyla 93,70 olup, pay adedi 5.000.000.000 adettir. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, halka arz edilen payların %22,17 si Tera Portföy Birinci Serbest Fon'a, %,5,6'sı Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir.

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 dağıtımı yapıldığı durumlarda Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının yüzde 10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin yüzde 50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar. Birinci tertip yasal yedek akçe ile birinci kar payı ayrıldıktan sonra kalan tutarın olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına veya dağıtılmasına karar vermeye Şirket kar dağıtım politikasını da dikkate alarak Genel Kurul yetkilidir. İkinci tertip yasal yedek akçe, TTK'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 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yasal yedeklerin toplam tutarı sırasıyla 412.180.880 Türk lirası ve 412.180.880 Türk lirasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. 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- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem zararı	396.150.338	(198.377.537)
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	5.000.000.000	2.500.000.000
Pay başına kayıp	0,08	(0,08)

16. 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 muhasebelemektedir.

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)	
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Stoklar	256.878.896	118.482.291	(77.063.669)	(35.544.687)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(14.621.718)	54.359.371	4.386.515	(16.307.811)
Verilen avanslar	11.243.020	(169.196.002)	(3.372.906)	29.057.687
Maddi duran varlıklar	10.101.627	(2.116.858)	(3.030.488)	635.057
Peşin ödenmiş giderler	-	(176.607)	-	52.982
Ertelenmiş gelirler	(40.581.481)	121.919.838	12.174.444	(36.575.951)
Kullanılabilir mali zarar	(1.796.196.626)	-	538.858.988	-
Fon gerçeğe uygun değeri	9.270.519	-	(2.781.156)	-
Diğer	(61.067)	42.245	18.321	(12.675)
Toplam vergi geliri / (gideri)	(1.563.966.830)	123.314.278	469.190.049	(58.695.398)

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren dönemde ertelenen vergi yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Açılış, 1 Ocak	(58.695.398)	(4.402.990)
Kar veya zarar ile ilişkilendirilen	527.885.447	32.366.827
Diğer kapsamlı gelirleri ilişkilendirilen	-	(825.287)
Kapanış, 30 Haziran	469.190.049	27.138.550

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. İlişkili taraflar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Tera Yatırım Bankası A.Ş.	593.783	-
Toplam	593.783	-

b) Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

c) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Tera Real Estate Management GMBH	2.947.524.734	3.167.945.485
Tera Bau & Development GMBH	199.029.487	165.978.868
DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Limited Şirketi	2.352.284.432	2.397.288.537
Peker GYO Spain SL	122.544.925	135.123.315
Sözinv Danışmanlık A.Ş.	217.132.667	-
Toplam	5.838.516.245	5.866.336.205

30 Haziran 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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Tera Yatırım Holding A.Ş.	-	129.152
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	20.241.056	1.020.591.136
Toplam	20.241.056	1.020.720.288

e) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Tera Invest GMBH	1.050.741.767	1.150.955.908
Toplam	1.050.741.767	1.150.955.908

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. İlişkili taraflar (devamı)

f) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Tera Invest GMBH	-	905.198
Toplam	-	905.198

h) Üst yönetime sağlanan faydalar

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Üst yönetime sağlanan faydalar	3.055.321	5.484.988
Toplam	3.055.321	5.484.988

18. Hasılat ve satışların maliyeti

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in hasılat ve satışlarının maliyetlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Yurtiçi satışlar	-	-	962.595.564	855.618.616
Kira gelirleri	1.072.489	225.705	2.272.181	2.187.446
Diğer gelirler	715.171	508.279	-	-
Hasılat, net	1.787.660	733.984	964.867.745	857.806.062
Satışların maliyeti (-)	(274.042)	(128.017)	(840.740.837)	(802.527.901)
Satışların maliyeti (-)	(274.042)	(128.017)	(840.740.837)	(802.527.901)
Brüt kar/ (zarar)	1.513.618	605.967	124.126.908	55.278.161

19. Genel yönetim giderleri

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Danışmanlık giderleri	30.515.068	26.852.133	7.287.304	5.643.508
Personel giderleri	25.753.970	13.959.236	20.283.873	10.414.620
Vergi, resim ve harç giderler	13.129.479	10.023.307	36.215.467	27.354.887
Kira giderleri	286.500	130.796	1.418.053	603.019
Sigorta giderleri	62.941	62.941	1.176.955	602.401
Amortisman giderleri ve itfa payları	-	-	11.663.991	5.451.731
Ulaşım giderleri	-	-	7.604.318	5.098.545
Seyahat ve konaklama giderleri	-	-	6.233.362	5.988.186
Bağış ve yardımlar	-	-	233.043	112.562
Dışarıdan sağlanan faydalar	-	-	235.309	8.011
Diğer	1.510.799	508.198	12.745.922	10.631.451
Toplam	71.258.757	51.536.611	105.097.597	71.908.921

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

20. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Kur farkı gelirleri	167.633.693	126.263.010	856.623.402	506.423.350
Vergi, resim ve harç iadeleri	-	-	2.389.360	2.203.187
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 12)	27.144.888	27.144.888	-	-
Diğer	1.350.047	1.350.047	3.723.685	3.722.924
Toplam	196.128.628	154.757.945	862.736.447	512.349.461

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in esas faaliyetlerden diğer giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı gelirleri	107.996.623	65.834.814	292.712.340	172.604.920
Stok değer düşüklüğü karşılık giderleri	-	-	59.962.672	59.962.672
Vergi, resim ve harç giderleri	-	-	234.536	3.731
Bağlı ortaklık satış iadeleri (-)	-	-	263.187.789	263.187.789
Diğer	1.169.207	974.561	2.554.166	53.052
Toplam	109.165.830	66.809.375	618.651.503	495.812.164

21. Finansman faaliyetlerinden gelir ve giderler

a) Finansman faaliyetlerinden gelirler

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Vadeli mevduat faiz gelirleri	22.323.785	21.114.385	6.378.532	4.252.609
Adat faiz gelirleri	408.180.365	189.332.008	-	-
Toplam	430.504.150	210.446.393	6.378.532	4.252.609

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21. Finansman faaliyetlerinden gelir ve giderler

b) Finansman faaliyetlerinden giderler

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Kredi faiz ve komisyon giderleri	112.406	60.989	338.436.719	231.392.971
Finansman bonusu faiz giderleri	-	-	187.361.167	46.515.424
Finansal kiralama faiz ve komisyon giderleri	-	-	15.852.250	7.707.458
Adat faiz giderleri	-	-	49.444	-
Banka komisyon giderleri	-	-	542.749	408.075
Vergi, resim ve harç giderleri	-	-	1.280.469	372.840
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	-	-	300.081	-
Diğer	-	-	458.544	278.777
Toplam	112.406	60.989	544.281.423	286.675.545

22. 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-özkaynak dengesini, finansal riskleri en aza indireyecek biçimde sağlamaya özen göstermektedir.

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

Şirket'in sermaye yapısı 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:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Finansal borçlar	7.500.000.000	-
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(28.199.943)	(9.773.918)
Net finansal borç	7.471.800.057	(9.773.918)
Özkaynak toplamı	10.066.111.817	9.669.961.479
Net finansal borç/ özkaynak oranı	74,227%	(0,101%)

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

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. 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.

30 Haziran 2026

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Banka
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Mevduatı
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	593.783	145.343.938	5.838.516.245	255.621	28.199.943
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	593.783	145.343.938	5.838.516.245	255.621	28.199.943
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. 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) (*)	-	166.576.793	5.866.336.205	-	9.773.918
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	166.576.793	5.866.336.205	-	9.773.918
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların 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

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.2) Likidite riski

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

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

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

30 Haziran 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	1.092.798.403	1.092.798.403	-	1.092.798.403	-
Kısa vadeli borçlanmalar	7.500.000.000	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
Ticari borçlar	42.056.636	42.056.636	-	42.056.636	-
Diğer borçlar	1.050.741.767	1.050.741.767	-	1.050.741.767	-

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	2.196.791.780	2.196.791.780	317.952	2.196.473.828	-
Ticari borçlar	1.045.835.872	1.045.835.872	-	1.045.835.872	-
Diğer borçlar	1.150.955.908	1.150.955.908	317.952	1.150.637.956	-

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

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 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 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

Döviz Pozisyonu Tablosu 30 Haziran 2026				
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini
1. Ticari alacaklar	64.154.653	-	-	1.044.177
2a. Parasal finansal varlıklar	5.357.755	3.963	90.970	5.586
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar toplamı (1+2+3)	69.512.408	3.963	90.970	1.049.763
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)	69.512.408	3.963	90.970	1.049.763
10. Ticari borçlar	(73.802)	-	(1.390)	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yük. toplamı (10+11+12)	(73.802)	-	(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)	(73.802)	-	(1.390)	-
19. Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9+18)	69.438.606	3.963	89.580	1.049.763

Döviz Pozisyonu Tablosu 31 Aralık 2025				
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini
1. Ticari alacaklar	68.491.167	-	-	1.044.177
2a. Parasal finansal varlıklar	7.119.080	8.207	104.615	6.566
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar toplamı (1+2+3)	75.610.247	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)	75.610.247	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)	75.610.247	8.207	104.615	1.050.743

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 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

30 Haziran 2026	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	18.450	(18.450)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	18.450	(18.450)
Avro' nun TL karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	475.625	(475.625)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	475.625	(475.625)
İngiliz Sterlini' nin TL karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	6.449.786	(6.449.786)
8- İngiliz Sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- İngiliz Sterlini net etki (7+8)	6.449.786	(6.449.786)
Toplam	6.943.861	(6.943.861)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2025	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	40.115	(40.115)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	40.115	(40.115)
Avro' nun TL karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	600.586	(600.586)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	600.586	(600.586)
İngiliz Sterlini' nin TL karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	6.920.324	(6.920.324)
8- İngiliz Sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- İngiliz Sterlini net etki (7+8)	6.920.324	(6.920.324)
Toplam	7.561.025	(7.561.025)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Parasal olmayan kalemler		
Bağlı ortaklıklar	829.987.358	434.381.684
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	29.625.721	913.911
Stoklar	59.108.168	144.437.082
Maddi duran varlıklar	-	37.503.932
Peşin ödenmiş giderler	-	156.814.735
Aktüeryal kayıp	(452.904)	(1.806)
Hisse senedi ihraç primleri	(5.780.114)	(5.010)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	-	19.977.527
Yasal yedekler	(62.159.916)	(42.135.426)
Ödenmiş sermaye	(1.403.343.449)	(198.973.786)
Geçmiş yıl karları	(26.385.104)	(613.748.682)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(108.220)	(5.139.058)
Satışların maliyeti	16.025	53.454.259
Genel yönetim giderleri	2.092.521	5.626.524
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(2.711.335)	14.368.339
Esas faaliyetlerden diğer giderler	2.777.316	8.737.449
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(251.940)	(288.058)
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	252.806
Finansman gelirleri	(14.422.494)	20.579
Finansman giderleri	4.296	29.698.529
Toplam	(592.004.071)	45.895.530

24. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı olan Söziniv Danışmanlık A.Ş.'nin ticaret unvanı, 10.07.2026 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek Tera Beykoz Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir. Söz konusu unvan değişikliği, 10.07.2026 tarihli ve 11620 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Unvan değişikliği kapsamında bağlı ortaklığın esas sözleşmesinin "Şirket Unvanı" başlıklı 2'nci maddesi tadil edilmiş olup, bağlı ortaklığın yeni unvanı Tera Beykoz Gayrimenkul A.Ş. olarak belirlenmiştir. Gerçekleştirilen unvan değişikliği, Şirket'in bağlı ortaklıktaki pay oranı ve ortaklık yapısında herhangi bir değişikliğe neden olmamıştır.

Aynı Genel Kurul kararı kapsamında bağlı ortaklığın sermayesi, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarda yer alan "Olağanüstü Yedekler" hesabından karşılanmak suretiyle 9.950.000 TL artırılarak 10.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Söz konusu sermaye artırımını, 10.07.2026 tarihli ve 11620 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı olan, İspanya'da kurulu ve Malaga bölgesinde villa geliştirme projeleri yürüten Peker GYO Spain S.L.'nin ticaret unvanı, Şirket'in Tera Grubu bünyesine dahil olması kapsamında yürütülen kurumsal yeniden yapılanma çalışmaları çerçevesinde Tera GYO Spain S.L. olarak değiştirilmiştir.

Gerçekleştirilen unvan değişikliği, Şirket'in bağlı ortaklıktaki pay oranı ve ortaklık yapısında herhangi bir değişikliğe neden olmamıştır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.548.158.849	7.119.080
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)	6.957.856.604	4.524.875.556
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.567.928.129	1.202.811.162
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		6.617.550.693	6.192.015.637
D	Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)		18.691.494.275	11.926.821.435
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	7.500.000.000	-
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)	1.050.741.767	1.150.955.908
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	10.066.111.817	9.669.961.479
	Diğer kaynaklar		74.640.691	1.105.904.048
D	Toplam kaynaklar (Pasif Toplamı)		18.691.494.275	11.926.821.435

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Haziran 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)	5.357.755	7.119.080
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)	21.983.047	21.983.047
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	4.025.705.182	4.025.705.182
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	30 Haziran 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
	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)	37,22%	37,94%	Asgari %51	(B+A1)/D
2	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	27,37%	10,14%	Azami %49	(A+C-A1)/D
3	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler,					
4	Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	21,66%	33,94%	Azami %49	(A3+B1+C1)/D
5	Âtıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-	Azami %20	B2/D
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-	Azami %10	C2/D
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	84,95%	11,90%	Azami %500	(E+F+G+H+J)/İ
	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı					
7		III-48.1. Md. 24 / (b)	0,03%	0,06%	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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (Devamı)

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 24'üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan "Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketlere aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.

Şirket'in 31.12.2025 tarihli finansal tablolarında bu oran %37,94 olarak gerçekleşmiştir. Şirket, söz konusu portföy sınırlamasına uyum sağlayabilmek amacıyla sermayesinin tamamına sahip olduğu DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Limited Şirketi ile devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemini gerçekleştirmeyi planlamaktadır bu birleşme sonrasında portföy sınırlamasına uyum sağlanması beklenmektedir.

GYO Tebliği'nin 24'üncü maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında, GYO Tebliği'nin 24'üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi hükmüne uyum sağlanabilmesini teminen 31.12.2026 tarihine kadar süre verilmesi talebiyle SPK'ya başvuruda bulunulmuştur ve başvuru olumlu karşılanmıştır.