

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

İçindekiler

	Sayfa
Özet konsolide finansal durum tablosu	1 - 2
Özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Özet konsolide özkaynak değişim tablosu	4
Özet konsolide nakit akış tablosu	5
Özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 - 48

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla özet finansal durum tablosu**

(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		6.929.911.092	1.648.981.749
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	73.013.139	84.366.231
Finansal Yatırımlar		5.751.403.839	41.825.050
-Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara			
Yansıtılan Finansal Varlıklar	5	5.751.403.839	41.825.050
Ticari Alacaklar		585.787.952	716.383.697
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7-18	439.581.513	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	146.206.439	716.383.697
Diğer Alacaklar		61.371.596	40.780.891
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	61.371.596	40.780.891
Stoklar	9	-	275.900.320
Peşin Ödenmiş Giderler		423.787.247	382.529.799
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	423.787.247	382.529.799
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	7.727.748
Diğer Dönen Varlıklar	11	34.547.319	99.468.013
DURAN VARLIKLAR		12.437.574.690	10.202.408.371
Diğer Alacaklar		-	893.006
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	-	893.006
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	11.936.972.268	10.172.868.138
Maddi Duran Varlıklar	13	12.568.300	14.790.172
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		501.845	104.060
Ertelenmiş Vergi Varlığı	17	487.532.277	13.752.995
TOPLAM VARLIKLAR		19.367.485.782	11.851.390.120

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla özet finansal durum tablosu**

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.893.284.388	2.015.584.114
Kısa Vadeli Borçlanmalar		8.588.142.073	594.243.352
-Banka Kredileri	6	1.088.142.073	594.243.352
-İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		7.500.000.000	-
Diğer Finansal Yükümlülükler		266.537	-
Ticari Borçlar		160.682.590	1.168.464.115
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7-18	23.525.543	1.020.720.288
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	137.157.047	147.743.827
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		4.980.706	594.532
Diğer Borçlar		540.000	132.040.229
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8-18	300.000	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	240.000	132.040.229
Ertelenmiş Gelirler		99.753.485	84.080.573
-İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	10-18	71.400.000	84.080.573
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	10	28.353.485	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		16.156.923	5.219.620
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		16.156.923	5.219.620
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		22.762.074	30.941.693
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	22.762.074	30.941.693
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.167.972.718	2.806.060.938
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.102.993.475	1.880.697.733
-Banka Kredileri	6	1.102.993.475	1.880.697.733
Ertelenmiş Gelirler		285.600.000	336.322.291
-İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	10-18	285.600.000	336.322.291
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	17	779.379.243	589.040.914
ÖZKAYNAKLAR		8.306.228.676	7.029.745.068
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	15	8.306.228.676	7.029.745.068
Ödenmiş Sermaye	15	5.000.000.000	5.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	15	4.305.093.997	4.305.093.997
Hisse senedi İhraç Primleri		38.325.975	38.325.975
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya			
İşletmeleri İçeren Birleşme Etkisi		(4.207.477.440)	(4.207.477.440)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		412.180.880	412.180.880
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		(2.153.532.076)	(1.935.709.596)
-Yabancı Para Çevrim Farkları		(2.153.532.076)	(1.935.709.596)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		3.342.715.840	3.163.210.171
Net Dönem Karı / (Zararı)		1.568.921.500	254.121.081
TOPLAM KAYNAKLAR		19.367.485.782	11.851.390.120

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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	19	118.363.295	61.466.950	1.051.008.630	894.874.031
Satışların Maliyeti (-)	19	(42.247.532)	(190.008)	(840.740.837)	(802.527.901)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		76.115.763	61.276.942	210.267.793	92.346.130
Pazarlama Giderleri (-)	20	(344.180)	(344.180)	(1.981.660)	(1.981.660)
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(77.783.306)	(49.696.753)	(198.356.527)	(142.442.846)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	2.144.430.547	471.955.871	1.672.422.571	1.111.535.787
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(148.692.632)	(67.350.873)	(649.507.438)	(507.053.881)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.993.726.192	415.841.007	1.032.844.739	552.403.530
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	12.659.559	10.708.559	2.610.251	1.074.052
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	22	-	-	(4.461.509)	(4.461.509)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		2.006.385.751	426.549.566	1.030.993.481	549.016.073
Finansman Gelirleri	23	31.056.409	6.672.824	9.194.692	6.779.920
Finansman Giderleri (-)	23	(47.821.296)	(6.874.337)	(653.465.623)	(341.491.955)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	25	(691.421.137)	(507.051.917)	329.249.762	212.512.221
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.298.199.727	(80.703.864)	715.972.312	426.816.259
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		270.721.773	(186.180.550)	(128.402.829)	(15.889.301)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	17	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	17	270.721.773	(186.180.550)	(128.402.829)	(15.889.301)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.568.921.500	(266.884.414)	587.569.483	410.926.958
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.568.921.500	(266.884.414)	587.569.483	410.926.958
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-	1.262.304	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		-	-	(825.287)	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar					
Yabancı Para Çevrim Farkı		(217.822.480)	(133.257.157)	(301.364.337)	(104.397.947)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(217.822.480)	(133.257.157)	(300.927.320)	(104.397.947)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.351.099.020	(400.141.571)	286.642.163	306.529.011
Hisse Başına Kazanç/(Kayıp)	16	0,42	(0,07)	0,16	0,11

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar			
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Hisse senedi ihraç Primleri	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşme Etkisi	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları ve Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Toplam
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiye	15	5.000.000.000	4.305.093.997	38.325.975	(4.207.477.440)	412.180.880	-	(1.935.709.596)	3.163.210.171	254.121.081	7.029.745.068	7.029.745.068
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	254.121.081	(254.121.081)	-	-
Birleşme Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	(74.615.412)	-	-	(74.615.412)
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		-	-	-	-	-	-	(217.822.480)	-	1.568.921.500	-	1.351.099.020
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	(217.822.480)	-	-	-	(217.822.480)
-Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	-	1.568.921.500	-	1.568.921.500
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bakiye		5.000.000.000	4.305.093.997	38.325.975	(4.207.477.440)	412.180.880	-	(2.153.532.076)	3.342.715.840	1.568.921.500		8.306.228.676
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye	15	2.500.000.000	3.732.878.638	35.057	(4.207.477.440)	412.180.880	(1.228.955)	(2.524.143.319)	3.942.946.263	132.381.289	3.987.572.413	3.987.572.413
Transfer		-	-	-	-	-	-	-	132.381.289	(132.381.289)	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		-	-	-	-	-	437.017	(301.364.337)	-	587.569.483	286.642.163	286.642.163
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	437.017	(301.364.337)	-	-	(300.927.320)	(300.927.320)
-Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	-	587.569.483	587.569.483	587.569.483
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiye		2.500.000.000	3.732.878.638	35.057	(4.207.477.440)	412.180.880	(791.938)	(2.825.507.656)	4.075.327.552	587.569.483	4.274.214.576	4.274.214.576

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

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Dipnot	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(6.937.249.641)	(517.878.956)
Dönem Karı/ (Zararı)		1.568.921.500	587.569.483
Dönem Net Karı/ (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13	188.526	12.130.265
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler			(692.658.140)
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	6	-	(692.658.140)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-	735.609
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-	735.609
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		17.843.965	572.926.894
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	23	(31.056.409)	(5.312.045)
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23	48.900.374	578.238.939
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(231.134.161)	(299.558.370)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları)	21	(1.927.827.992)	(654.346.842)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17	(270.721.773)	128.402.829
Parasal (kazanç)/kayıpla ilgili düzeltmeler		346.546.134	(511.781.568)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	4.461.509
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		-	(2.452.867)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		22.554.669	(317.168.973)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(25.982.728)	(103.045.402)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		234.290.541	840.740.837
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(5.715.886.615)	-
Diğer dönen varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		49.919.471	-
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		(98.948.503)	(151.123.492)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		(831.560.150)	66.955.399
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		(111.330.977)	(30.430.987)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		4.475.838	1.606.923
Faaliyetler ile ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		3.049.129	29.157.937
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(6.937.249.641)	(517.878.956)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(454.084.273)	338.979.113
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(767.148)	(1.092.003)
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	2.995.211	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	-	15.651.811
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri	12	-	296.450.569
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan diğer nakit çıkışları		(381.696.924)	330.678.065
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		(74.615.412)	(302.709.329)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		7.392.704.477	191.821.221
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	-	944.124.341
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	(89.451.558)	(737.586.434)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışlar		-	(8.340.549)
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		7.500.000.000	-
Alınan Faiz	23	31.056.409	5.312.045
Ödenen Faiz	23	(48.900.374)	(11.688.182)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		1.370.563	12.921.378
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)		1.370.563	12.589.107
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	84.366.231	83.080.995
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kazanç (Kayıp)		(12.723.655)	(20.068.121)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	73.013.139	75.601.981

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

1. Grup'un organizasyon ve faaliyet konusu

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

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

Grup'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2025: 10).

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermaye, ortaklık yapısı ve pay 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, %,5,6'sı Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

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

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

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

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

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

olarak tadil edilmiştir ve ilgili ülke ticaret sicillerine tescil edilmiştir.

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

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

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

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

Tera Real Estate Management GMBH

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

Tera Invest GMBH

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

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

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

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

Peker GYO Spain SL

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

Tera Bau & Development GMBH

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

Sözinv Danışmanlık Anonim Şirketi

Şirket ile Tera Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında akdedilen sözleşme doğrultusunda; gayrimenkul geliştirme ve yatırım alanındaki büyüme stratejileri doğrultusunda, Tera Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer alan 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.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

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

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

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

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

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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)

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesi ve bazı finansal yatırımların gerçeğe uygun değerinden gösterilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır. Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları yılsonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Grup'un 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tabloları ile beraber okunmalıdır. Grup, 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarda belirtilen politikalarını ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir. Grup, 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını SPK'nın Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 6. ve 7. maddeleri gereğince, 2022 yılı ilk üç aylık hesap döneminden itibaren konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu nedenle Şirket, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli konsolide 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	% 206,1
31 Aralık 2025	3.513,87	1,17760	% 211,4
30 Haziran 2025	3.132,17	1,32111	% 220,3

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla dönemlik enflasyon, bir önceki yıl sonundan itibaren 6 aylık enflasyonu ifade etmektedir.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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)

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

- Cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü" ve "TMS 2 Stoklar" hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.
- Yabancı ortaklıkların varlık ve yükümlülükleri bilanço tarihindeki alış ve satış döviz kuru, gelir ve giderler ise aylık olarak ortalama döviz kuru kullanılarak Türk lirasına çevrilmiştir ve sonrasında 30 Haziran 2026 satın alma gücüne getirilmiştir.

Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi

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

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

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Döviz Alış Kuru	53,0950	50,5441
Döviz Satış Kuru	53,1906	50,4532
Ortalama Kur	51,8894	44,7140

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

İşletmenin sürekliliği

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

Konsolide finansal tabloların onaylanması

Konsolide 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.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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

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

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

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

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

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

TFRS 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 Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11;

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

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11; (devamı)

Ayrıca, "işlem bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

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

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

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu 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 muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standartın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

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

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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

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

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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 (devamı)

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 Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim;

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

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 Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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 (devamı)

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 Grup'un 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 Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Grup finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Grup'un 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.

Grup, 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.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

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 Grup, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemez 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.

(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 ölçülürler.

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.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları

İlk defa finansal tablolara almada Grup, ticari amaçla elde tutulmayan her bir özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülmeyecek 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 Grup'un birlikte yönettiği belirli finansal araçlardan oluşan portföyün bir parçasıysa ve son zamanlarda Grup'un 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 değerlendirme 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

Grup, 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.

Grup, 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.

Grup, diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Grup, o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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)

2.4 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, Grup'un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Grup'un tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) 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

Grup, 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.

İtfâ 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. Grup'un ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtarak 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 taşıması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Grup, 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 yansıtacak 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 şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Grup, finansal yükümlülükleri yalnızca Grup'un 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.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (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.

Grup 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 çevrelemeyeceği 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 gerçekleştirilir değerine getirilir.

Gerçekleşebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullandığı net defter değerinden yüksek olanıdır. Kullandığı 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 kullandığı 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 konsolide 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)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar (devamı)

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 oluştukları dönemin kar veya zarar tablosuna gider olarak kaydedilirler. Grup, 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 sağlamanın 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

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

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

- Grup'un 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.

Grup, 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:

- Grup'un mülkiyetle ilgili tüm kontrolün alıcıya devretmesi (satılan konutların risk ve kazanımların alıcıya transferi genellikle konutların kesin tesliminin yapılması ve/veya tapuların teslim edilmesiyle oluşur), - Grup'un 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.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Grup, ASKGP sözleşmesi kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, ilgili satış gelirlerinin arsaların üzerindeki kontrolün tamamen alıcılara transfer olduğu ve satış gelirlerinin güvenilir bir biçimde ölçülebildiği zaman kaydeder. İnşaat şirketi ile geçici kabul protokolünün imzalanması ya da kontrolün alıcılara devredilmesiyle (alıcının satıcıyı ibra edecek şekilde bir teslim tutanağı imzalamak suretiyle bağımsız bölümü fiilen teslim alması) hasılatı muhasebeleştirir.

Geçici kabul protokolünün imzalanmadığı ya da fiili teslim veya tapu devri gerçekleşmediği durumlarda Grup kendi payına düşecek geliri Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Dipnot 10) olarak bilançosunda takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Grup payı, arsa satış geliri, ilgili arsanın stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Stoklar

Grup'un stokları; tamamlanmış konutlar ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir.

Grup, stoklar (arsalar, tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar) üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerleme 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 oluştuğu 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, oluştuğu 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.

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmış gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.

Yabancı para cinsinden işlemler

Yabancı para cinsinden oluşan gelir ve giderler işlem tarihinde geçerli olan kurlar ile çevrilmiştir. 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.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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.

İlişikteki konsolide finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğünü TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar"da belirtilen finansal tablolara alma ve değerlendirme esaslarına göre hesaplamıştır.

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.

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 Grup'un 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.

Kurumlar Vergisi ve Ertelenmiş Vergi

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 fıkra da 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.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kurumlar vergisi (devamı)

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.

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

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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, Grup'un ana faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un 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.

Grup, 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.

Pay başına kazanç

Grup'un 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, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Dolayısıyla, hisse sayısı artışı geriye dönük uygulanarak hisse sayılarının ağırlık ortalaması alınarak hesaplamaya dâhil edilir.

3. Bölümlere göre raporlama

TFRS 8 - Faaliyet Bölümleri Standardı çerçevesinde, sayısal alt sınırlardan herhangi birini karşılayan, bölümlere göre raporlamayı gerektirecek faaliyet bölümü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

4. Nakit ve nakit benzerleri

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	2.970	3.497
Bankalar:		
Vadesiz mevduatlar	73.010.169	84.362.734
- Türk lirası	24.929.187	6.034.563
- Amerika doları	184.498	414.079
- Avro	47.553.305	77.467.045
- İngiliz sterlini	343.180	447.047
Toplam	73.013.139	84.366.231

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

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

5. Finansal yatırımlar

a) Kısa vadeli finansal yatırımlar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yurtdışı fonlar	-	4.163.120
Yatırım Fonları	5.742.133.320	37.661.930
- 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	5.751.403.839	41.825.050

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

6. Finansal borçlanmalar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli banka kredileri	1.088.142.073	594.243.352
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	7.500.000.000	-
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8.588.142.073	594.243.352
Uzun vadeli banka krediler	1.102.993.475	1.880.697.733
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.102.993.475	1.880.697.733
Toplam	9.691.135.548	2.474.941.085

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

(*) Şirket, yönetim sözleşmesine dayalı olarak kira sertifikası ihraç etmiştir. 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.

7. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18)	439.581.513	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	146.206.439	716.383.697
Toplam	585.787.952	716.383.697

b) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	137.157.047	147.743.827
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 18)	23.525.543	1.020.720.288
Toplam	160.682.590	1.168.464.115

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

8. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Personelden alacaklar	858.170	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	60.513.426	39.638.525
Vergi dairesinden alacaklar	-	1.142.366
	61.371.596	40.780.891

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	-	893.006
	-	893.006

c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar	240.000	2.657.982
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	129.382.247
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	300.000	-
	540.000	132.040.229

d) Uzun vadeli diğer borçlar

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

9. Stoklar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (*)	-	243.220.631
Ataköy projesi arsa payları (**)		150.769.954
Stoklar, brüt	-	393.990.585
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (-)	-	(113.609.002)
Ataköy projesi arsa payları (-)		(4.481.263)
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).

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	415.423.042	382.425.369
Gelecek aylara ait giderler	8.364.205	104.430
Toplam	423.787.247	382.529.799

b) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan Sipariş Avansları	28.353.485	-
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Not 18) (*)	71.400.000	84.080.573
Toplam	99.753.485	84.080.573

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

c) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Not 18) (*)	285.600.000	336.322.291
Toplam	285.600.000	336.322.291

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

11. Diğer varlık ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Devreden katma değer vergisi	23.295.269	94.128.491
Vergi dairesinden alacaklar	6.564.900	-
Diğer	4.687.150	5.339.522
Toplam	34.547.319	99.468.013

b) Kısa vadeli diğer yükümlülükler

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	19.825.016	30.941.693
Diğer Çeşitli borçlar	2.937.058	-
Toplam	22.762.074	30.941.693

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Northgate Hotel - Düsseldorf - Tera Real Estate Management GMBH ⁽¹⁾	4.803.085.465	5.072.142.512
Peker Tower Maslak ⁽⁸⁾	3.570.000.000	3.597.565.121
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Tera Bau & Development GMBH ⁽²⁾	1.271.006.268	785.745.399
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich –Tera Invest GMBH ⁽³⁾	166.691.753	185.964.696
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO ⁽⁴⁾	97.004.722	97.004.722
Nef 22 - Peker GYO ⁽⁵⁾	380.164.903	104.282.285
Modüler villa - Benalmadena – Spain ⁽⁷⁾	75.366.579	84.335.678
Müstakil ev - Grevenbroich - Tera Real Estate Management GMBH ⁽¹⁾	74.598.475	83.476.165
Modüler villa - Mijas – Spain ⁽⁷⁾	61.991.797	69.369.213
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Tera Bau & Development GMBH ⁽²⁾	30.529.625	70.999.301
Kaiserwall - Peker GYO ⁽⁶⁾	21.983.047	21.983.046
Proje geliştirilen Arsa-Beykoz-Soz Inv Danışmanlık A.Ş. ⁽⁹⁾	1.160.145.134	-
Beykoz Arsa – Peker GYO ⁽¹¹⁾	31.598.000	-
Gümüşsuyu Arsa- Peker GYO ⁽¹⁰⁾	192.806.500	-
Toplam	11.936.972.268	10.172.868.138

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

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

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

⁽⁴⁾ Ritz Carlton A 95, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde yer alan 840 ada 114 parsel numarasında kayıtlı, 5.032,56 m² yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan A, B ve C bloktan oluşan projenin A Blok 14. katında yer alan konut nitelikli 95 numaralı bağımsız bölüm 26 Temmuz 2023 tarihinde KDV hariç 48.303.840 Türk lirasına satın alınmıştır. Konut şu an boş durumdadır.

⁽⁵⁾ 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 ünite bulunmaktadır.)

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

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

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

⁽⁹⁾ İstanbul ili Beykoz ilçesinde Tera Orman Beykoz isminde 101 adet villayı içeren konut projesinin geliştirilmesine başlanmıştır. Projenin 2028 yılının 2. yarısında sona ermesi planlanmaktadır. (Soz Inv Danışmanlık A.Ş.)

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

⁽¹¹⁾ 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. (Peker GYO A.Ş.)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Açılış	10.172.868.138	9.128.232.780
İlave	381.696.924	
Stoklardan Transfer	132.972.713	13.381.399
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul projesi için verilen avans iadesi	(371.645.110)	-
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan azalış (Not 21a)	(34.385.981)	-
Yabancı para çevrim farkı	(306.748.390)	
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Not 21a)	1.962.213.974	654.346.842
Toplam	11.936.972.268	9.795.961.021

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

30 Haziran 2026

Gayrimenkulün adı	Gerçeğe uygun değeri	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Northgate Hotel - Düsseldorf - Tera Real Estate Management GMBH	90.462.105	Avro	4.803.085.465
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Tera Bau & Development GMBH	23.880.000	Avro	1.271.006.269
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Tera Invest GMBH	3.139.500	Avro	166.691.753
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	97.004.722	Türk Lirası	97.004.722
Nef 22 - Peker GYO	380.164.903	Türk Lirası	380.164.903
Müstakil ev - Grevenbroich - Tera Real Estate Management GMBH	1.405.000	Avro	74.598.475
Modüler villa - Benalmadena - Spain	1.419.467	Avro	75.366.579
Modüler villa - Mijas - Spain	1.167.564	Avro	61.991.797
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Tera Bau & Development GMBH	575.000	Avro	30.529.625
Kaiserwall - Peker GYO	370.000	Avro	21.983.046
Peker Tower Maslak- DİGH	3.570.000.000	Türk Lirası	3.570.000.000
Proje geliştirilen arsa-Beykoz-Soz Inv Danışmanlık A.Ş.	1.160.145.134	Türk Lirası	1.160.145.134
Gümüşsuyu Arsa- Peker GYO	192.806.500	Türk Lirası	192.806.500
Beykoz Arsa- Peker GYO	31.598.000	Türk Lirası	31.598.000
Toplam			11.936.972.268

31 Aralık 2025

Gayrimenkulün adı	Gerçeğe uygun değeri	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Northgate Hotel - Düsseldorf - Tera Real Estate	85.370.000	Avro	5.072.142.512
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Tera Bau & Development GMBH	13.225.000	Avro	785.745.399
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Tera Invest GMBH	3.130.000	Avro	185.964.696
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	97.004.722	Türk Lirası	97.004.722
Nef 22 - Peker GYO	104.282.285	Türk Lirası	104.282.285
Müstakil ev - Grevenbroich - Tera Real Estate Management GMBH	1.405.000	Avro	83.476.165
Modüler villa - Benalmadena - Spain	1.419.467	Avro	84.335.678
Modüler villa - Mijas - Spain	1.167.564	Avro	69.369.213
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Tera Bau & Development GMBH	1.195.000	Avro	70.999.301
Kaiserwall - Peker GYO	370.000	Avro	21.983.046
Peker Tower Maslak	3.597.565.121	Türk Lirası	3.597.565.121
Toplam			10.172.868.138

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

	30 Haziran 2026	1.seviye	2.seviye	3.seviye
Northgate Hotel - Düsseldorf - Tera Real Estate Management GMBH	4.803.085.465	-	4.803.085.465	-
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Tera Bau & Development GMBH	1.271.006.268	-	1.271.006.268	-
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Tera Invest GMBH	166.691.753	-	166.691.753	-
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	97.004.722	-	97.004.722	-
Nef 22 - Peker GYO	233.876.212	-	233.876.212	-
Müstakil ev - Grevenbroich - Tera Real Estate Management GMBH	74.598.475	-	74.598.475	-
Modüler villa - Benalmadena - Spain	75.366.579	-	75.366.579	-
Modüler villa - Mijas - Spain	61.991.797	-	61.991.797	-
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Tera Bau & Development GMBH	30.529.625	-	30.529.625	-
Kaiserwall - Peker GYO	21.983.047	-	-	21.983.047
Peker Tower Maslak	3.570.000.000	-	3.570.000.000	-
Proje geliştirilen arsa-Beykoz-Soz Inv Danışmanlık A.Ş.	1.160.145.134	-	1.160.145.134	-
Ataköy	146.288.691	-	146.288.691	-
Beykoz Arsa	31.598.000	-	31.598.000	-
Gümüşsuyu Arsa- Peker GYO	192.806.500	-	192.806.500	-
Toplam	11.936.972.268		11.914.989.221	21.983.047

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

	31 Aralık 2025	1.seviye	2.seviye	3.seviye
Northgate Hotel - Düsseldorf - Tera Real Estate Management GMBH	5.072.142.512	-	5.072.142.512	-
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Tera Bau & Development GMBH	785.745.399	-	785.745.399	-
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Tera Invest GMBH	185.964.696	-	185.964.696	-
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	97.004.722	-	97.004.722	-
Nef 22 - Peker GYO	104.282.285	-	104.282.285	-
Müstakil ev - Grevenbroich - Tera Real Estate Management GMBH	83.476.165	-	83.476.165	-
Modüler villa - Benalmadena - Spain	84.335.678	-	84.335.678	-
Modüler villa - Mijas - Spain	69.369.213	-	69.369.213	-
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Tera Bau & Development GMBH	70.999.301	-	70.999.301	-
Kaiserwall - Peker GYO	21.983.046	-	-	21.983.046
Peker Tower Maslak	3.597.565.121	-	3.597.565.121	-
Toplam	10.172.868.138		10.150.885.092	21.983.046

Grup' un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından yetkilendirilmiş ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahip gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlardaki muhtemel satış fiyatları baz alınarak "emsal karşılaştırma", "maliyet" ve "gelir" yöntemlerinden uygun olanı kullanılarak gayrimenkulün değeri belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi Seviye 2 ve Seviye 3 olarak belirlenmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

13. Maddi duran varlıklar

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

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Yabancı para çevrim farkı	30 Haziran 2026
Maliyet değeri:					
Demirbaşlar	14.949.988	369.363	(3.176.911)	642.711	12.785.151
Toplam	14.949.988	369.363	(3.176.911)	642.711	12.785.151
Birikmiş amortisman (-):					
Demirbaşlar	159.817	188.526	(181.700)	50.209	216.852
Toplam	159.816	188.526	(181.700)	50.209	216.851
Net Defter Değeri	14.790.172				12.568.300

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Yabancı para çevrim farkı	30 Haziran 2025
Maliyet değeri:					
Taşıtlar	143.853.359	-	(22.769.797)	(15.353.787)	105.729.775
Demirbaşlar	25.968.340	-	-	(5.864.378)	20.103.962
Özel maliyetler	131.214	-	-	-	131.214
Yapılmakta olan yatırımlar		1.092.003	-	-	1.092.003
Toplam	169.952.913	1.092.003	(22.769.797)	(21.218.165)	127.056.954
Birikmiş amortisman (-):					
Taşıtlar	52.543.121	11.324.567	(2.656.477)	(2.341.637)	58.869.574
Demirbaşlar	7.966.306	792.577	-	(6.717.404)	2.041.479
Özel maliyetler	19.682	13.121	-	-	32.803
Toplam	60.529.109	12.130.265	(2.656.477)	(9.059.041)	60.943.856
Net Defter Değeri	109.423.804				66.113.098

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık bulunmamaktadır.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

14. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

a) Karşılıklar

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un taraf davalar, Grup için önemli bir nakit çıkışı riski taşımamaktadır.

b) Koşullu varlıklar

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un koşullu varlıkları bulunmamaktadır.

c) Koşullu yükümlülükler

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un 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 (*)	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplamı	3.052.395.022	3.052.395.022
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	3.052.395.022	3.052.395.022

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

15. Özkaynaklar

a) Sermaye

30 Haziran 2026 ve 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 314.754.7120 TL nominal değerli 314.754.7120 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, %,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.

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

b) Yasal yedekler

Türk Ticaret Kanununa (TTK) göre, ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Yasal yedekler, 6102 Sayılı Yeni TTK'nin 519. maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin yüzde 20'sine ulaşınca kadar yasal dönem karının yüzde 5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, kar dağıtımı yapıldığı durumlarda Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının yüzde 10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin yüzde 50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar. Birinci tertip yasal yedek akçe ile birinci kar payı ayrıldıktan sonra kalan tutarın olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına veya dağıtılmasına karar vermeye Şirket kar dağıtım politikasını da dikkate alarak Genel Kurul yetkilidir. İkinci tertip yasal yedek akçe, TTK'nin 519. maddesinin 2. fıkrasının 3. bendi gereğince; dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış/ ödenmiş sermayenin yüzde 5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın yüzde 10'u kadar ayrılır. Karın sermayeye ilavesi yoluyla bedelsiz pay dağıtılmasına karar verilmesi halinde ikinci tertip yasal yedek akçe ayrılmaz.

Finansal tablolarda 30 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 ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

16. Pay başına kazanç

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	1.568.921.500	254.121.081
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	3.701.923.077	3.701.923.077
Pay başına kazanç	0,42	0,07

17. Vergi

Kurumlar vergisi

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

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

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

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren dönemde uygulanan efektif vergi oranı Almanya’da %15,825 ve İspanya’da %25 (31 Aralık 2025: Almanya’da %15,825 ve İspanya’da %15)’tir.

Ertelenmiş vergi

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

17. Vergi (devamı)

	Toplam geçici gelir / (gider) farkları		Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Stoklar	308.254.676	118.482.291	(77.063.669)	(35.544.686)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(4.435.888.812)	(811.630.557)	(756.650.500)	(532.900.332)
Verilen avanslar	13.491.624	(169.196.002)	(3.372.906)	29.057.687
Maddi duran varlıklar	12.121.952	(2.116.858)	(3.030.488)	635.058
Peşin ödenmiş giderler	-	(176.607)		52.976
Ertelenmiş gelirler	(48.697.776)	121.919.838	12.174.444	(36.575.949)
Banka kredileri	-	42.245	-	(12.673)
Kullanılabilir Mali Zararlar	(2.155.435.952)	-	538.858.988	-
Diğer	11.124.623	-	(2.762.835)	-
Toplam vergi geliri / (gideri)			(291.846.966)	(575.287.919)

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönem ertelenmiş verginin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Açılış, 1 Ocak	(575.287.919)	(534.865.132)
Kar veya zarar ile ilişkilendirilen	270.721.773	(128.402.829)
Diğer kapsamlı gelirleri ilişkilendirilen	-	-
Yabancı para çevrim farkı	12.719.180	73.915.004
Kapanış, 30 Haziran	(291.846.966)	(589.352.958)

18. İlişkili taraflar

a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Tera Yatırım Bankası A.Ş.	11.181.513	-
Tera Yatırım Holding A.Ş.	428.400.000	-
Toplam	439.581.513	-

b) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacakları bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

18. İlişkili taraflar (devamı)

c) İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri bulunmamaktadır.

d) İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	20.241.056	1.020.591.136
Tera Yatırım Holding A.Ş.	3.284.487	129.152
Toplam	23.525.543	1.020.720.288

e) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Tera Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	300.000	-
Toplam	300.000	-

f) İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler

Kısa Vadeli	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Tera Yatırım Bankası A.Ş.	71.400.000	84.080.573
Toplam	71.400.000	84.080.573

Uzun Vadeli	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Tera Yatırım Bankası A.Ş.	285.600.000	336.322.291
Toplam	285.600.000	336.322.291

f) Üst yönetime sağlanan faydalar

Grup'un üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. 30 Haziran 2026 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde üst yönetime sağlanan faydaların tutarı 3.055.321 Türk lirasıdır. (31 Aralık 2025 : 6.032.866 TL)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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
Satışlar	107.881.002	50.984.657	962.595.564	855.618.616
Kira gelirleri	10.482.293	10.482.293	88.413.066	39.255.415
Hasılat, net	118.363.295	61.466.950	1.051.008.630	894.874.031
Satışların maliyeti (-)	(42.247.532)	(190.008)	(840.740.837)	(802.527.901)
Satışların maliyeti (-)	(42.247.532)	(190.008)	(840.740.837)	(802.527.901)
Brüt kar/ (zarar)	76.115.763	61.276.942	210.267.793	92.346.130

20. Genel yönetim giderleri

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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	30.326.542	25.917.204	27.071.956	23.472.608
Personel giderleri	26.624.203	14.560.440	29.988.877	12.522.547
Vergi, resim ve harç giderleri	15.995.009	8.395.412	63.588.924	53.246.433
Ofis giderleri	2.292.152	49.669	-	-
Seyahat ve konaklama giderleri	714.706	398.106	6.270.146	6.009.950
Temsil ve ağırlama giderleri	392.328	241.426	-	-
Sigorta giderleri	224.173	63.436	5.622.937	2.376.743
Amortisman giderleri ve itfa payları (Not 13)	188.526	-	12.130.265	5.944.600
Bakım ve onarım giderleri	-	-	13.087.463	10.814.974
Ulaşım giderleri	-	-	8.240.380	5.562.865
Kira giderleri	-	-	10.055.130	4.282.172
Bağış ve yardımlar	-	-	233.043	112.562
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	-	-	808.747	303.788
Diğer	1.025.667	70.806	21.258.659	17.793.604
Toplam	77.783.306	49.696.499	198.356.527	142.442.846

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler**a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler**

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı gelirleri	179.556.990	138.186.307	1.142.062.744	791.862.692
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 12)	1.962.213.974	331.916.792	524.764.937	315.921.690
Diğer	2.659.583	1.852.772	5.594.890	3.751.405
Toplam	2.144.430.547	471.955.871	1.672.422.571	1.111.535.787

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 12)	34.385.981	595.186	27.397.711	5.522.336
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı giderleri	111.531.884	65.586.872	294.005.736	176.965.395
Bağlı ortaklık satış iadeleri	-	-	263.187.789	263.187.789
Stok değer düşüklüğü karşılık giderleri (Not 9)	-	-	59.962.672	59.962.672
Vergi, resim ve harç giderleri	-	-	234.536	3.731
Diğer	2.774.767	1.168.815	4.718.994	1.411.958
Toplam	148.692.632	67.350.873	649.507.438	507.053.881

22. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler**a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler**

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Sabit Kıymet Satış Karları	-	-	159.458	-
Yurt içi ve yurt dışı fon satış karları (Not 5a)	12.659.559	10.708.559	2.450.793	1.074.052
Toplam	12.659.559	10.708.559	2.610.251	1.074.052

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

22. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler (devamı)**b) Yatırım faaliyetlerinden giderler**

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Sabit kıymet satış zararları		-	4.461.509	4.461.509
Toplam	-	-	4.461.509	4.461.509

23. Finansman gelir ve giderleri**a) Finansman gelirleri**

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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
Adat faiz gelirleri	-	-	1.426.104	1.426.105
Vadeli mevduat faiz gelirleri	31.056.409	6.672.824	5.312.045	2.897.272
Diğer	-	-	2.456.543	2.456.543
Toplam	31.056.409	6.672.824	9.194.692	6.779.920

b) Finansman giderleri

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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
Finansman bonusu faiz giderleri (Not 6)	-	-	187.361.167	46.515.424
Kredi faiz ve komisyon giderleri	47.592.322	6.755.826	353.204.596	238.893.768
Vade farkı giderleri	-	-	67.558.476	33.124.664
Finansal kiralama faiz ve komisyon giderleri (Not 6)	-	-	15.852.250	7.707.458
Operasyonel kiralama faiz giderleri (Not 6)	-	-	21.537.849	10.204.144
Vergi, resim ve harç giderleri	-	-	1.649.757	487.332
Banka komisyon giderleri	175.169	107.284	740.537	556.853
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	-	-	300.081	-
Diğer	53.805	11.227	1.039.305	287.612
Toplam	47.821.296	6.874.337	653.465.623	341.491.955

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Finansal borçlar	9.691.402.085	2.474.941.085
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(73.013.139)	(84.366.231)
Net finansal borç	9.618.388.946	2.390.574.854
Özkaynak toplamı	8.306.228.676	7.029.745.068
Net finansal borç/ özkaynak oranı	1,16	0,34

b) Finansal risk faktörleri

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski

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

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

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

Cari dönem	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
30 Haziran 2026	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	585.787.952	61.371.596	73.010.169	5.751.403.839
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	585.787.952	61.371.596	73.010.169	5.751.403.839
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

Önceki Dönem	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
31 Aralık 2025				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	716.383.697	41.673.897	84.362.734	41.825.050
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	716.383.697	41.673.897	84.362.734	41.825.050
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.2) Likidite riski

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

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

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

30 Haziran 2026	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	2.191.135.548	2.263.658.964	72.523.416	1.088.142.073	1.102.993.475
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	7.500.000.000	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
Ticari borçlar	160.682.590	160.682.590	20.317.150	140.365.440	-
Diğer borçlar	540.000	540.000	540.000	-	-
Toplam yükümlülük	9.852.358.138	9.924.881.554	93.380.566	8.728.507.513	1.102.993.475

31 Aralık 2025	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	2.474.941.085	2.789.200.042	-	-	2.789.200.042
Ticari borçlar	1.168.464.115	1.168.464.115	147.743.827	1.020.720.288	-
Diğer borçlar	132.040.229	132.040.229	131.126.565	913.664	-
Toplam yükümlülük	3.775.445.429	4.089.704.386	278.870.392	1.021.633.952	2.789.200.042

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Faiz oranı riski

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

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Sabit faizli finansal varlıklar		
Vadeli mevduatlar (Not 4)	-	2.370.653
Sabit faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 6)	1.660.089.977	3.148.177.987
Borçlanma Araçları(Kira Sertifikası)	7.500.000.000	-
Finansman bonoları (Not 6)	-	515.917.170
Finansal kiralama borçları (Not 6)	-	491.514.354
Değişken faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 6)	531.045.571	62.194.465
Finansman bonoları (Not 6)	-	141.233.785

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**b) Finansal risk faktörleri (devamı)****b.4) Kur riski**

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

Döviz pozisyonu tablosu	Cari dönem			
	30 Haziran 2026			
	TL karşılığı	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini
1. Parasal finansal varlıklar	49.063.239	8.207	909.271	6.566
2. Ticari alacaklar	64.154.653	-	-	1.044.177
3. Diğer alacaklar	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	113.217.892	8.207	909.271	1.050.743
6. Diğer alacaklar	-	-	-	-
7. Duran varlıklar (5+6)	-	-	-	-
8. Toplam varlıklar (4+7)	113.217.892	8.207	909.271	1.050.743
9. Ticari borçlar	(88.311.852)	-	(1.663.280)	-
10. Finansal Yükümlülükler	(1.088.142.098)	-	(20.494.248)	-
11. Diğer borçlar	-	-	-	-
12. Kısa vadeli yükümlülükler (9+10+11)	(1.176.453.950)	-	(22.157.528)	-
13. Ticari borçlar	-	-	-	-
14. Finansal Yükümlülükler	(1.102.993.459)	-	(20.773.961)	-
15. Diğer borçlar	-	-	-	-
16. Uzun vadeli yükümlülükler (13+14+15)	(1.102.993.459)	-	(20.773.961)	-
17. Toplam yükümlülükler (12+16)	(2.279.447.409)	-	(42.931.489)	-
18. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (8+17)	(2.166.229.517)	8.207	(42.022.218)	1.050.743

Döviz pozisyonu tablosu	Önceki Dönem			
	31 Aralık 2025			
	TL karşılığı	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini
1. Parasal finansal varlıklar	7.076.842	8.207	104.615	6.566
2. Ticari alacaklar	71.091.694	-	-	1.044.177
3. Diğer alacaklar	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	78.168.536	8.207	104.615	1.050.743
6. Diğer alacaklar	-	-	-	-
7. Duran varlıklar (5+6)	-	-	-	-
8. Toplam varlıklar (4+7)	78.168.536	8.207	104.615	1.050.743
9. Ticari borçlar	-	-	-	-
10. Diğer borçlar	-	-	-	-
11. Kısa vadeli yükümlülükler (9+10)	-	-	-	-
12. Diğer borçlar	-	-	-	-
13. Uzun vadeli yükümlülükler (12)	-	-	-	-
14. Toplam yükümlülükler (11+13)	-	-	-	-
15. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (8+14)	78.168.536	8.207	104.615	1.050.743

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.4) Kur riski (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Cari dönem	30 Haziran 2026	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	38.208	(38.208)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	38.208	(38.208)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	(223.116.966)	223.116.966
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	(223.116.966)	223.116.966
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	6.455.807	(6.455.807)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	6.455.807	(6.455.807)
Toplam (3+6+9)	(216.622.951)	216.622.951

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Önceki dönem	31 Aralık 2025	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	41.425	(41.425)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	41.425	(41.425)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	621.556	(621.556)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	621.556	(621.556)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	7.153.873	(7.153.873)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	7.153.873	(7.153.873)
Toplam (3+6+9)	7.816.854	(7.816.854)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

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

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Parasal olmayan kalemler		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	628.311.082	412.782.075
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)
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşme Etkisi	634.548.765	
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	(528.852.676)	(237.615.907)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(210.386)	(5.139.058)
Satışların maliyeti	96.371	53.454.259
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	-	5.626.524
Genel yönetim giderleri	2.092.521	14.368.339
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(2.764.582)	(9.085.697)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	2.888.745	288.058
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(251.940)	(252.806)
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	(20.579)
Finansman gelirleri	(14.655.415)	(29.698.529)
Finansman giderleri	4.593	6.925.835
Toplam	(691.421.137)	329.249.762

26. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Grup'un %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, Grup'un 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.

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

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