

**Peker Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak - 30 Haziran 2025 ara hesap
dönemine ait özet bireysel finansal tablolar
ve sınırlı denetim raporu**

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Özet bireysel finansal durum tablosu	1 – 2
Özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Özet bireysel özkaynak değişim tablosu	4
Özet bireysel nakit akış tablosu	5
Özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 – 38

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla
özet bireysel finansal durum tabloları**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		1.763.565.292	1.772.977.974
Nakit ve nakit benzerleri	4	14.026.524	11.710.296
Finansal yatırımlar	11	-	3.808.226
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-18	-	192.912.235
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	881.468.747	354.346.022
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	378.788	101.882
Stoklar	8	331.192.331	453.411.169
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9-18	515.581.982	477.063.510
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9	13.583.361	259.545.792
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		527.619	243.105
Diğer dönen varlıklar	10	6.805.940	19.835.737
Duran varlıklar		7.320.492.252	6.730.151.944
Finansal yatırımlar	11	4.425.162.789	4.297.987.589
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7-18	2.638.781.607	2.182.531.710
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	529	618
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	200.698.500	188.760.962
Maddi duran varlıklar	13	36.817.506	60.871.065
Ertelenmiş vergi varlığı		19.031.321	-
Toplam varlıklar		9.084.057.544	8.503.129.918

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla
özet bireysel finansal durum tabloları**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem 30 Haziran 2025 2.423.783.219	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2024 1.526.983.550
Kısa vadeli yükümlülükler	Dipnot		
Kısa vadeli borçlanmalar	5	1.500.242.169	781.591.768
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	74.721.978	100.727.111
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	5	-	32.196.108
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara ticari borçlar	6-18	4.727.253	4.273.606
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	99.472.190	23.901.948
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	9	589.103.638	308.437.810
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.130.292	1.726.560
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	7-18	151.880.813	265.201.450
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	1.410.174	1.285.188
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	94.712	7.642.001
Uzun vadeli yükümlülükler		946.351.630	1.112.394.324
Uzun vadeli borçlanmalar	5	24.941.448	25.523.570
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	5	-	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	7	920.483.874	1.081.936.922
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		926.308	1.045.318
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		-	3.888.514
Özkaynaklar		5.713.922.695	5.863.752.044
Ödenmiş sermaye	15	2.500.000.000	2.500.000.000
Özsermaye düzeltme farkları	15	2.217.923.092	2.217.923.092
Geri alınmış paylar (-)	15		
Hisse senedi ihraç primleri		26.534	26.534
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(599.451)	(930.247)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	311.996.719	311.996.719
Geçmiş yıllar karları		834.735.946	1.485.600.078
Net dönem (zararı)/ karı		(150.160.145)	(650.864.132)
Toplam kaynaklar		9.084.057.544	8.503.129.918

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem	Önceki dönem	Önceki dönem
		1 Ocak-	1 Nisan-	1 Ocak-	1 Nisan-
	Dipnot	30 Haziran 2025	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024	30 Haziran 2024
Hasılat	19	730.348.219	649.308.812	2.247.885	1.236.811
Satışların maliyeti (-)	19	(636.391.439)	(607.466.491)	(42.986)	(8.192)
Brüt kar/ (zarar)		93.956.780	41.842.321	2.204.899	1.228.619
Genel yönetim giderleri (-)	20	(79.552.709)	(54.430.830)	(46.914.716)	(23.364.146)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	653.040.824	387.818.453	264.072.378	46.862.594
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(468.282.856)	(375.300.690)	(117.660.662)	(31.430.888)
Esas faaliyet karı/ (zararı)		199.162.039	(70.746)	101.701.899	(6.703.821)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	1.975.807	812.994	49.255.975	44.367.604
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	(3.377.100)	(3.377.100)	(44.860.422)	-
Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı		197.760.746	(2.634.852)	106.097.452	37.663.783
Finansman gelirleri	23	4.828.174	3.218.975	1.514.399	178.078
Finansman giderleri (-)	23	(411.989.073)	(216.996.552)	(159.331.974)	(88.670.293)
Parasal kazanç/ (kayıp), net	25	34.740.221	39.631.760	(352.746.450)	(113.705.999)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/ karı		(174.659.932)	(176.780.669)	(404.466.573)	(164.534.431)
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/ geliri		24.499.787	56.939.232	-	-
Dönemin vergi (gideri)/ geliri	17	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	17	24.499.787	56.939.232	-	-
Net dönem (zararı)/ karı		(150.160.145)	(119.841.437)	(404.466.573)	(164.534.431)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		330.796	(614.861)	(175.072)	(14.953)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları (-)		955.490	(90.578)	(175.072)	(14.953)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları), vergi etkisi		(624.694)	(524.283)	-	-
Diğer kapsamlı gider		330.796	(614.861)	(175.072)	(14.953)
Toplam kapsamlı (gider)/ gelir		(149.829.349)	(120.456.298)	(404.641.645)	(164.549.384)
Pay başına (kayıp)/ kazanç	16	(,06)	(,05)	(,60)	(,25)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel özkaynak değişim tabloları**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Özsermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar (-)	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	3.469.112.460	-	26.536	(895.484)	194.139.779	1.431.642.414	817.196.165	6.581.055.617
Transferler	-	-	-	-	-	117.856.940	699.339.225	(817.196.165)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(175.072)	-	-	(404.466.573)	(404.641.645)
Payların geri alınması	-	-	(353.008.136)	-	-	353.008.136	(353.008.135)	-	(353.008.135)
30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	3.469.112.460	(353.008.136)	26.536	(1.070.556)	665.004.855	1.777.973.504	(404.466.573)	5.823.405.837

	Ödenmiş sermaye	Özsermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar (-)	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	2.500.000.000	2.217.923.092	-	26.534	(930.247)	311.996.719	1.485.600.078	(650.864.132)	5.863.752.044
Transferler	-	-	-	-	-	-	(650.864.132)	650.864.132	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	(150.160.145)	(150.160.145)
Dönem net zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer kapsamlı gider	-	-	-	-	330.796	-	-	-	330.796
Payların geri alınması	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	2.500.000.000	2.217.923.092	-	26.534	(599.451)	311.996.719	834.735.946	(150.160.145)	5.713.922.695

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel nakit akış tabloları**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Sınırlı incelemeden geçmiş Cari dönem	Sınırlı incelemeden geçmiş Önceki dönem
	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	(914.052.395)	16.994.522
Dönem karı/(zararı)	(150.160.145)	(404.466.573)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	(221.411.604)	379.440.923
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	8.828.956	10.613.288
Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	-	-
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	45.388.221	-
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(407.881)	99.939
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(3.782.389)	(1.514.399)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	326.687.598	157.418.254
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler	(179.999.153)	(145.113.615)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları)	(1.808.605)	-
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları)	-	13.420.794
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler	(394.920.510)	362.248.389
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	3.377.100	-
Vergi (gelir)/ giderleri ile ilgili düzeltmeler	(22.919.835)	-
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	(1.855.106)	(17.731.727)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(542.480.646)	42.425.802
Ticari alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	(149.306.651)	50.366.355
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	(466.470.259)	(142.098.726)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	66.701.684	-
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	(38.518.472)	(604.082)
Ertelenmiş gelirlerdeki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler	-	-
Ticari borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler	1.655.759	(4.895.053)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	403.732	78.412
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler	165.030.775	149.962.249
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	-	-
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	(114.429.917)	4.472.221
Faaliyetler ile ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)	(7.547.297)	(14.855.574)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	-	(405.630)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	-	(405.630)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	541.739.753	61.336.340
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	-	(9.019.950)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	11.847.502	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan diğer nakit girişleri	526.628.260	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan diğer nakit çıkışları	-	(19.010.035)
Fon ve hisse senedi alımından kaynaklanan nakit çıkışları	-	(952.357.993)
Fon ve hisse senedi satışından kaynaklanan nakit girişleri	3.263.991	1.041.724.318
Bağlı ortaklığın elden çıkarılmasından kaynaklanan nakit girişleri	-	-
Bağlı ortaklık ediniminden kaynaklanan nakit çıkışları	-	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	390.070.768	(74.499.470)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.455.108.680	783.582.615
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(763.926.423)	(389.795.586)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları	-	(353.008.136)
Ödenen faiz ve komisyon	(304.860.186)	(116.792.762)
Alınan faiz	3.748.697	1.514.399
D. Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim (A+B+C)	17.758.126	3.831.392
E. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi	(15.190.388)	(852.042)
F. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki gerçekleşmemiş kur farkı etkisi	(251.510)	(1.275.372)
G. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	11.710.296	3.559.499
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (D+E+F+G)	14.026.524	5.263.477

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in 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 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 2025 tarihi itibarıyla hisselerinin %68,74'ü Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir.

Şirket, İstanbul Ticaret Odasına bağlıdır ve genel müdürlük adresi ve merkezi aşağıdaki gibidir: Cumhuriyet Mahallesi Silahşor Cad. Yeniyoğ Sk. No:8/1-G Şişli/İstanbul.

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

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 18'dir (31 Aralık 2024: 18).

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermaye, ortaklık yapısı ve hisse adedi detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025				31 Aralık 2024		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar
Hasan Peker	781.406.458	31,26	781.406.458	781.406.458	31,26	781.406.458
Halka açık kısım	1.718.593.542	68,74	1.718.593.542	1.718.593.542	68,74	1.718.593.542

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket tarafından geri alımı yapılan ve halka açık nitelikte olan hisseleri ifade etmektedir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

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

Finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 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)

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.

Bireysel 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.

Şirket, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet bireysel finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet bireysel finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir. Şirket, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda belirtilen politikalarını ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

Şirket, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin bireysel finansal tablolarını SPK'nın Seri:II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 6. ve 7. maddeleri gereğince, konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 "Bireysel finansal tablolar" ("TMS 27") standardına uygun olarak hazırlamıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı"na göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarında uygulanmaktadır.

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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli bireysel finansal tablolarını da, 30 Haziran 2025 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 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2025	3.132,17	1,00000	%220
31 Aralık 2024	2.684,55	1,16674	%291
30 Haziran 2024	2.319,29	1,35049	%324
	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	30 Haziran 2024
Dönemlik Enflasyon	24,74%	64,78%	19,78%
Kümülatif Enflasyon (2020'den itibaren)	359,44%	268,33%	167,74%

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

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

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

Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi

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

İşletmenin sürekliliği

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

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 31 Temmuz 2025 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet bulunmamakla birlikte; Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar, yayımlandıktan sonra finansal tabloları düzeltme yetkisine sahiptir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 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 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve TMS/ TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

-TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

ii) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

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

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

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

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

UMSK tarafından, Temmuz 2024'te "UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

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

Söz konusu Standart Şirket için geçerli değildir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

2.4 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap döneme ait özet bireysel finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet bireysel finansal tablolar hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2024 tarihli bireysel finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem özet bireysel finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile değerlendirilmeli ve okunmalıdır.

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 2024: Bulunmamaktadır).

4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kasa:	529	4.575
- Türk lirası		
Bankalar:		
Vadeli mevduatlar		
- Türk lirası	-	867.541
- Amerikan doları	79.485	82.193
- Avro	698.289	643.041
Vadesiz mevduatlar		
- Türk lirası	11.461.984	2.368.556
- Amerikan doları	600.891	1.024.536
- Avro	907.495	5.787.452
- İngiliz sterlini	277.851	932.402
Toplam	14.026.524	11.710.296

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	Vade	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2025
Türk lirası	-	-	-
Amerikan doları	Temmuz '25	0,78	79.485
Avro	Temmuz '25	0,92	698.289
Toplam			777.774

	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024
Türk lirası	Ocak '25	44,50	867.541
Amerikan doları	Ocak '25	3,50	82.193
Avro	Ocak '25	2,00	643.041
Toplam			1.592.775

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in banka hesapları üzerinde herhangi bir bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

5. Finansal borçlanmalar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli banka kredileri	669.251.090	195.824.933
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	74.721.978	100.727.111
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	-	32.196.108
Finansman bonoları (*)	830.991.079	585.766.835
Kısa vadeli borçlanmalar	1.574.964.147	914.514.987
Uzun vadeli banka kredileri	24.941.448	25.523.570
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	-	-
Uzun vadeli borçlanmalar	24.941.448	25.523.570
Toplam	1.599.905.595	940.038.557

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansman bonoları 8 Ocak 2025 tarihinde ihraç edilen 513.000.000 Türk lirası nominal tutarlı, TRFPEGY72515 ISIN kodlu, yıllık %54 basit, %61,41 bileşik faizli, 7 Temmuz 2025 vadeli finansman bonusu, 11 Şubat 2025 tarihinde ihraç edilen 150.000.000 Türk lirası nominal tutarlı, TRFPEGY82514 ISIN kodlu, yıllık %52 basit, %58,82 bileşik faizli, 11 Ağustos 2025 vadeli finansman bonusu ve 30 Nisan 2025 tarihinde ihraç edilen 100.000.000 Türk lirası nominal tutarlı, TRFPEGY42518 ISIN kodlu, yıllık %59 basit, %67,84 bileşik faizli, 27 Ekim 2025 vadeli finansman bonosundan oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. Finansal borçlanmalar (devamı)

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in banka kredilerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	322.075.614	169.750.668
Kredi kullanımı	714.646.680	274.684.789
Anapara ödemeleri (-)	(297.457.106)	(113.329.480)
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	101.779.704	32.945.266
Parasal kazanç (-)	(72.130.376)	(46.363.873)
30 Haziran	768.914.516	317.687.370

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in finansman bonolarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	585.766.835	-
Bono ihracı	740.462.000	508.897.826
Anapara ödemeleri (-)	(440.092.250)	(263.627.456)
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	(224.693.621)	7.027.189
Parasal kazanç (-)	169.548.115	(16.493.744)
30 Haziran	830.991.079	235.803.815

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in finansal kiralamalarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	32.196.108	79.542.856
Girişler	-	-
Ödemeler (-)	(26.377.068)	(12.838.650)
Tahakkuk eden faiz	-	17.400.266
Ödenen faiz (-)	(8.641.769)	(16.810.038)
Parasal kazanç (-)	2.822.729	(14.972.654)
30 Haziran	-	52.321.780

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	881.468.747	354.346.022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18)	-	192.912.235
Toplam	881.468.747	547.258.257

(*) 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar ağırlıklı olarak Şirket'in bağlı ortaklıklarından Nordstern Dusseldorf GMBH'nin paylarının %40'ının 28 Aralık 2023 tarihinde DATE Investment GMBH ve EN FA Investment GMBH'a satışından kaynaklanan alacaklardan ve Tenet Projesi Bağımsız bölümlere ilişkin yapılan satışlardan kaynaklanan alacaklardan oluşmaktadır.

b) Kısa vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	99.472.190	23.901.948
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 18)	4.727.253	4.273.606
Toplam	104.199.443	28.175.554

(*) 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ticari borçlar ağırlıklı olarak, Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş.'ye Ataköy projesi kapsamında "Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi" sözleşmesi ek protokolüne istinaden satın alınan ticari alanlara ilişkin borçlardan ve Tenet Projesi ile ilgili olarak Tenet İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.'ye olan borçlardan oluşmaktadır.

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Vergi dairesinden alacaklar	298.629	92.496
Diğer alacaklar	80.159	9.386
Toplam	378.788	101.882

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	529	618
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 18)	2.638.781.607	2.182.531.710
Toplam	2.638.782.136	2.182.532.328

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

c) Kısa vadeli diğer borçlar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	1.410.174	1.285.188
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	151.880.813	265.201.450
Toplam	153.290.987	266.486.638

d) Uzun vadeli diğer borçlar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	920.483.874	1.081.936.922
Toplam	920.483.874	1.081.936.922

8. Stoklar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (*)	335.179.389	345.308.324
Ataköy projesi arsa payları (**)	114.115.697	114.115.697
Sultan Makamı Konutları	-	66.701.681
Stoklar, brüt	449.295.086	526.125.702
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (-) (*)	(77.343.439)	(44.186.609)
Ataköy projesi arsa payları (-) (**)	(40.759.316)	(28.527.924)
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(118.102.755)	(72.714.533)
Stoklar, net	331.192.331	453.411.169

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

(**) Şirket'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket arasında akdedilen sözleşme ile "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi" yapılmaktadır. Satış hasılatı, arsa sahibi Peker GYO ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1.438 adet konut ve 125 adet işyeri bulunmaktadır. Nef tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. Ayrıca, cari dönemde Şirket ile Nef arasında yapılan bağımsız bölüm paylaşımına konu bağımsız bölümlere ait arsa payları da (toplam 76 adet) Nef'e fatura edilmiştir. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan 5 adet ticari alana ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	12.277.532	258.533.397
Gelecek aylara ait giderler	1.305.829	1.012.395
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18)	515.581.982	477.063.510
Toplam	529.165.343	736.609.302

b) Müşteri sözleşmelerinden kısa vadeli yükümlülükler

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşteri sözleşmelerinden doğan kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	589.103.638	308.437.810
Toplam	589.103.638	308.437.810

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Devreden katma değer vergisi	6.610.940	19.719.063
Personel ve iş avansları	195.000	116.674
Toplam	6.805.940	19.835.737

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	94.712	7.642.001
Toplam	94.712	7.642.001

11. Finansal yatırımlar

a) Kısa vadeli finansal yatırımlar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yatırım fonları	-	3.808.226
Toplam	-	3.808.226

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. Finansal yatırımlar (devamı)

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in yatırım fonlarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	3.808.226	101.999.273
Alımlar		134.990.378
Satışlar (-)	(3.263.991)	(225.025.458)
Fon satış karı/ (zararı), net (Not 22a-b)	1.782.817	(13.420.794)
Gerçeğe uygun değer değişimi, net	-	17.469.318
Parasal kayıp (-)	(2.327.052)	(16.012.717)
30 Haziran	-	-

b) Uzun vadeli finansal yatırımlar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Peker GMBH	2.407.588.327	2.407.588.327
DiGH Maslak	910.457.411	783.282.211
Nordstern Dusseldorf GMBH	467.482.974	467.482.974
Peker GYO Global GMBH	409.715.113	409.715.113
Blue Stone Investment GMBH	229.750.933	229.750.933
Peker GYO Spain SL	168.031	168.031
Toplam	4.425.162.789	4.297.987.589

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ritz Carlton A 95 (*)	90.114.277	90.114.277
Nef 22 (**)	87.773.450	77.644.517
Kaiserwall (***)	22.810.773	21.002.168
Toplam	200.698.500	188.760.962

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

(**) Daha önce Nef 22 bağımsız bölüm stoklarında bulunan 2 konutun kiraya verilmesi sebebiyle, ilgili konutlar sırasıyla, 31 Aralık 2022 ve 31 Mart 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılmıştır.

(***) Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m² kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan taşınmaz 500.000 avroya satın alınmıştır. Söz konusu gayrimenkulden kira geliri elde edilmektedir.

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	188.760.962	215.939.884
Stoklardan transfer olan (Not 8)	10.128.933	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı (Not 19)	-	-
Gerçeğe uygun değer değişimi (Not 21)	1.808.605	-
30 Haziran	200.698.500	215.939.884

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025 - 31 Aralık 2024				
Gayrimenkulün adı	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri (Orijinal para birimi)	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Ritz Carlton A 95	8 Ocak 2024	62.000.000	Türk lirası	90.114.277
Nef 22	8 Ocak 2024	50.750.000	Türk lirası	87.773.450
Kaiserwall	31 Aralık 2023	490.000	Avro	22.810.773

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemelerinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkulün adı	Kullanılan değerlendirme yöntemi	Esas alınan değerlendirme yöntemi
Ritz Carlton A 95	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Nef 22	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Kaiserwall	Maliyet analizi, gelir indirgeme	Gelir indirgeme

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Gerçeğe uygun değeri	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Ritz Carlton A 95	90.114.277	-	90.114.277	-
Nef 22	87.773.450	-	87.773.450	-
Kaiserwall	22.810.773	-	-	22.810.773
Toplam	200.698.500	-	177.887.727	22.810.773

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. Maddi duran varlıklar

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in maddi duran varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maddi duran varlıklar	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2025
Maliyet:				
Taşıtlar	97.266.630	-	(17.235.399)	80.031.231
Demirbaşlar	2.736.866	-	-	2.736.866
Özel maliyetler	99.321	-	-	99.321
Toplam	100.102.817		(17.235.399)	82.867.418
Birikmiş amortisman (-):				
Taşıtlar	37.918.567	8.572.032	(2.010.796)	44.479.803
Demirbaşlar	1.298.287	246.992	-	1.545.279
Özel maliyetler	14.898	9.932	-	24.830
Toplam	39.231.752	8.828.956	(2.010.796)	46.049.912
Defter değeri	60.871.065			36.817.506

Maddi duran varlıklar	1 Ocak 2024	İlaveler	30 Haziran 2024
Maliyet:			
Taşıtlar	96.510.837	8.794.778	105.305.615
Demirbaşlar	2.127.064	125.850	2.252.914
Özel maliyetler	-	99.322	99.322
Toplam	98.637.901	9.019.950	107.657.851
Birikmiş amortisman (-):			
Taşıtlar	35.374.301	10.394.356	45.768.657
Demirbaşlar	838.829	213.966	1.052.795
Özel maliyetler	-	4.966	4.966
Toplam	36.213.130	10.613.288	46.826.418
Defter değeri	62.424.771		60.831.433

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihleri itibarıyla taşıtlar üzerinde sırasıyla 4.849.398 Türk lirası ve 7.178.085 Türk lirası tutarlarında rehin bulunmaktadır (Not 14).

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihleri itibarıyla finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık bulunmamaktadır.

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir (Not 20).

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

a) Karşılıklar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in taraf olduğu 8 dava, Şirket için önemli bir nakit çıkışı riski taşımamaktadır.

b) Koşullu varlıklar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in koşullu varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Teminat senetleri (*)		
- Türk lirası	-	3.470.467
- Amerikan doları	-	95.897.746
Toplam	-	99.368.213

(*) 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminat senetleri, Nef 22 Projesi kapsamında yapılan satış sözleşmeleri çerçevesinde henüz teslim edilmemiş konut ve işyerlerine istinaden müşterilerden temin edilen senetlerden oluşmaktadır.

c) Koşullu yükümlülükler

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin ("TRİK") detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı (*)	683.232.000	294.595.029
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplamı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	683.232.000	294.595.029

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerinin 520.301.000 TL'lik kısmı kefalet, 158.521.000 TL'si ipotek, 4.410.000 TL'si ise rehinlerden oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. Özkaynaklar

a) Sermaye

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye detayları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	Yüzde	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
		Tutar	Yüzde	Tutar	
Hasan Peker	31,26	781.406.458	31,26	781.406.458	
Diğer	68,74	1.718.593.542	68,74	1.718.593.542	
Toplam		2.500.000.000		2.500.000.000	
Özsermaye enflasyon düzeltme farkları		2.217.923.092		2.217.923.092	
Toplam		4.717.923.092		4.717.923.092	

Hissedarlar	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024		Grubu	Türü
	Pay adedi	Pay tutarı	Pay adedi	Pay tutarı		
Hasan Peker	157.377.360	157.377.360	157.377.360	157.377.360	A	Nama
Hasan Peker	624.029.098	624.029.098	624.029.098	624.029.098	B	Hamiline
Halka açık kısım (*)	1.718.593.542	1.718.593.542	1.718.593.542	1.718.593.542	B	Hamiline
Toplam	2.500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000		

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket tarafından geri alımı yapılan ve halka açık nitelikte olan hisseleri ifade etmektedir.

Şirket'in mevcut sermayesini temsil eden paylar, A ve B grubu olarak ayrılmış olup, A grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı payların nominal tutarı 157.377.360 Türk lirasıdır. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nun 5 kişiden oluşması durumunda 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması durumunda 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilmektedir.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. Özkaynaklar (devamı)

b) Yasal yedekler

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

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

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 2025	30 Haziran 2024
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	(150.160.145)	(404.466.573)
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	2.500.000.000	669.833.747
Pay başına (kayıp)/ kazanç	(0,06)	(0,60)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. Vergi

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

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

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

Şirket, cari dönemde ertelenen vergi hesaplamasını gerçekleştirerek finansal tablolarında kayda almıştır. Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kar veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/ (gideri) kalemi altında raporlanacaktır.

		30 Haziran 2025
	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
Stoklar	203.891.079	(62.100.005)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	45.961.310	(13.788.393)
Verilen avanslar	(113.130.323)	33.939.097
Finansman bonoları	(90.529.079)	27.158.724
Banka kredileri	(101.779.704)	30.533.911
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler	-	-
Kıdem tazminatı karşılığı	(767.154)	230.146
Maddi duran varlıklar	(10.588.462)	3.176.539
Kiralama işlemlerinden borçlar	-	-
Peşin ödenmiş giderler	554.818	(166.445)
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	(159.154)	47.747
Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü), net		19.031.321

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. İlişkili taraflar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Peker Holding GMBH	-	192.912.235
Toplam	-	192.912.235

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Nordstern Dusseldorf GMBH'nin paylarının %9'unun Peker Holding GMBH'a satışından kaynaklanan alacaklardan oluşmaktadır.

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Peker GMBH	2.007.378.379	1.712.107.499
Peker GYO Global GMBH	-	196.232.841
DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Limited Şirketi	369.989.065	121.869.635
Peker GYO Spain SL	100.915.415	87.358.027
Peker Holding A.Ş.	83.447.509	
Nordstern Dusseldorf GMBH	75.814.414	64.963.708
Diğer	1.236.825	
Toplam	2.638.781.607	2.182.531.710

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar Şirket'in bağlı ortaklıklarına sağladığı finansman niteliğindeki alacaklardan oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. İlişkili taraflar (devamı)

c) Kısa vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Peker Port GMBH	4.469.050	4.115.461
Peker Management GMBH	171.733	158.145
Pek Yönetim Hizmetleri A.Ş.	86.470	-
Toplam	4.727.253	4.273.606

d) Kısa vadeli diğer borçlar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Hasan Peker	151.880.813	182.011.332
Peker Holding A.Ş.	-	83.190.118
Toplam	151.880.813	265.201.450

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlar Şirket'e sağlanan finansman niteliğindeki borçlardan oluşmaktadır.

e) Uzun vadeli diğer borçlar

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Blue Stone Investment GMBH	920.483.874	1.081.936.922
Toplam	920.483.874	1.081.936.922

f) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Marbella Life Style Investments SL	515.581.982	477.063.510
Toplam	515.581.982	477.063.510

Şirket, İspanya Malaga'da 7.100 m² arsa üzerinde mevcut 16 odalı toplam 1.992 m² inşaat alanına sahip bir adet villa bulunan gayrimenkulün 8.900.000 avroya alınması ile ilgili ilişkili tarafı Marbella Lifestyle Investments SL ile gayrimenkul alım sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu anlaşmaya istinaden mevcut

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

villa haricinde kalan arsa alanına 4 adet ilave villa yapımına ilişkin izinler alındıktan sonra tapu devri gerçekleşecektir. İlgili anlaşma kapsamında satıcı tarafa 8.500.000 avro avans ödemesi gerçekleştirilmiştir.

f) Üst yönetime sağlanan faydalar

Şirket'in üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. 30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde üst yönetime sağlanan faydaların tutarı 4.151.814 Türk lirası ve 15.809.129 Türk lirasıdır.

19. Hasılat ve satışların maliyeti

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in hasılat ve satışlarının maliyetlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Yurtiçi satışlar	728.628.311	647.653.044	-	-
Kira gelirleri	1.719.908	1.655.768	2.247.885	1.236.811
Hasılat, net	730.348.219	649.308.812	2.247.885	1.236.811
Yurtiçi satışların maliyeti (-)	(636.391.439)	(607.613.993)	-	-
Diğer	-	147.502	(42.986)	(8.192)
Satışların maliyeti (-)	(636.391.439)	(607.466.491)	(42.986)	(8.192)
Brüt kar/ (zarar)	93.956.780	41.842.321	2.204.899	1.228.619

20. Genel yönetim giderleri

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Vergi, resim ve harç giderleri	27.412.982	20.706.043	-	-
Personel giderleri	15.353.701	7.883.256	14.311.488	7.398.379
Amortisman giderleri ve itfa payları (Not 13)	8.828.956	4.126.640	10.613.288	5.379.147
Ulaşım giderleri	5.756.022	3.859.299	1.795.107	610.994
Danışmanlık giderleri	5.516.061	4.271.804	6.311.951	3.379.878
Seyahat ve konaklama giderleri	4.718.289	4.532.705	621.091	349.392
Kira giderleri	1.073.383	456.450	2.331.485	1.054.517
Sigorta giderleri	890.886	455.982	1.230.033	631.093
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	178.115	6.064	811.784	675.397
Bağış ve yardımlar	176.400	85.203	69.560	33.136
Diğer (*)	9.647.914	8.047.384	8.818.929	3.852.213
Toplam	79.552.709	54.430.830	46.914.716	23.364.146

(*) 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemde diğer giderler ağırlıklı olarak sermaye piyasası işlem görme giderlerinden oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı gelirleri	648.413.608	383.332.735	259.537.667	46.862.594
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	1.808.605	1.667.683	-	-
Vergi, resim ve harç iadeleri	-	-	4.534.606	-
Diğer	2.818.611	2.818.035	105	-
Toplam	653.040.824	387.818.453	264.072.378	46.862.594

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in esas faaliyetlerden diğer giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı giderleri	221.566.051	130.651.788	115.099.124	30.994.519
Stok değer düşüklüğü karşılık giderleri (Not 8)	45.388.221	45.388.221	-	-
Vergi, resim ve harç giderleri	177.530	2.824	2.080.222	774
Sigorta hasar tazminat giderleri	-	-	354.401	354.401
Bağlı ortaklık satış iadeleri (-)	199.217.700	199.217.700	-	-
Diğer	1.933.354	40.157	126.915	81.194
Toplam	468.282.856	375.300.690	117.660.662	31.430.888

22. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Fon satış karları (Not 11a)	1.855.106	812.994	31.676.783	31.676.783
Sabit kıymet satış karı	120.701	-	-	-
Hisse senedi satış karları (Not 11a)	-	-	17.469.318	12.690.821
Menkul kıymet faiz gelirleri	-	-	84.620	-
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer farkları	-	-	25.254	-
Toplam	1.975.807	812.994	49.255.975	44.367.604

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler (devamı)

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Fon satış zararları (Not 11a)	-	-	31.414.374	-
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer farkları	-	-	13.446.048	-
Sabit kıymet satış zararları	3.377.100	3.377.100	-	-
Toplam	3.377.100	3.377.100	44.860.422	-

23. Finansman faaliyetlerinden gelir ve giderler

a) Finansman faaliyetlerinden gelirler

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Vadeli mevduat faiz gelirleri	3.748.697	2.139.498	1.514.399	178.078
Adat faiz gelirleri	1.079.477	1.079.477	-	-
Toplam	4.828.174	3.218.975	1.514.399	178.078

b) Finansman faaliyetlerinden giderler

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Kredi faiz ve komisyon giderleri	256.176.721	175.150.890	96.453.520	52.499.562
Finansman bonusu faiz giderleri (Not 5)	141.821.400	35.209.444	34.257.108	22.424.697
Finansal kiralama faiz ve komisyon giderleri (Not 5)	11.999.222	5.834.093	26.644.815	12.610.578
Adat faiz giderleri	37.426	-	-	-
Banka komisyon giderleri	410.829	308.889	1.138.047	953.662
Vergi, resim ve harç giderleri	969.240	282.218	497.507	87.647
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	227.144	-	62.811	28.767
Diğer	347.091	211.018	278.166	65.380
Toplam	411.989.073	216.996.552	159.331.974	88.670.293

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

Şirket'in sermaye yapısı Not 5'te açıklanan kredileri de içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve Not 15'te açıklanan sermaye, yedekler ve geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Finansal borçlar	1.599.905.595	940.038.557
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(14.026.524)	(11.710.296)
Net finansal borç	1.585.879.071	928.328.261
Özkaynak toplamı	5.713.922.695	5.863.752.044
Net finansal borç/ özkaynak oranı	0,28	0,16

b) Finansal risk faktörleri

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 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 Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

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

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

Cari dönem	Alacaklar		Bankalardaki	Finansal
30 Haziran 2025	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	mevduat	yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	881.468.747	2.639.160.924	14.025.995	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	881.468.747	2.639.160.924	14.025.995	-
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

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 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	Finansal
31 Aralık 2024	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	mevduat	yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	547.258.257	2.182.634.210	11.705.721	3.808.226
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	547.258.257	2.182.634.210	11.705.721	3.808.226
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.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 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 Şirket'in fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Türev olmayan finansal yükümlülükler ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

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

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vade analizi aşağıdaki gibidir:

Sözleşme uyarınca vadeler 30 Haziran 2025	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	768.914.516	742.253.892	81.790.423	620.185.150	40.278.319
Finansman bonoları	830.991.079	935.493.425	112.082.192	823.411.233	-
Kiralama yükümlülükleri					-
Ticari borçlar	104.199.443	104.199.443	-	104.199.443	-
Diğer borçlar	1.073.774.861	1.073.774.861	1.410.174	151.880.813	920.483.874
Toplam yükümlülük	2.777.879.899	2.855.721.621	195.282.789	1.699.676.639	960.762.193

Sözleşme uyarınca vadeler 31 Aralık 2024	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	322.075.614	412.543.672	96.375.102	269.174.273	46.994.298
Finansman bonoları	585.766.835	629.064.278	498.293.580	130.770.699	-
Kiralama yükümlülükleri	32.196.108	39.900.248	11.970.075	27.930.173	-
Ticari borçlar	28.175.554	28.175.555	2.477.768	25.697.787	-
Diğer borçlar	1.348.423.560	1.348.423.562	1.285.189	265.201.451	1.081.936.922
Toplam yükümlülük	2.316.637.673	2.458.107.315	610.401.714	718.774.383	1.128.931.220

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 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

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

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Sabit faizli finansal varlıklar		
Vadeli mevduatlar (Not 4)	777.774	1.592.775
		-
Sabit faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 5)	768.914.516	266.637.127
Finansman bonoları (Not 5)	749.927.611	459.874.805
Finansal kiralama borçları (Not 5)	-	32.196.108
Değişken faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 5)	-	55.438.487
Finansman bonoları (Not 5)	81.063.468	125.892.030

b.4) Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

Döviz pozisyonu tablosu	Cari dönem			
	30.Haz.25			
	TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	2.563.998	17.120	34.494	5.097
2. Ticari alacaklar	233.815.697	-	3.800.000	1.044.177
3. Diğer alacaklar	58.369	-	-	1.072
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	236.438.064	17.120	3.834.494	1.050.346
5. Diğer alacaklar	-	-	-	-
6. Duran varlıklar (5)	-	-	-	-
7. Toplam varlıklar (4+6)	236.438.064	17.120	3.834.494	1.050.346
8. Ticari borçlar	(927.107.795)	(22.068)	(19.896.434)	-
9. Diğer borçlar	-	-	-	-
10. Kısa vadeli yükümlülükler (8+9)	(927.107.795)	(22.068)	(19.896.434)	-
11. Diğer borçlar	-	-	-	-
12. Uzun vadeli yükümlülükler (11)	-	-	-	-
13. Toplam yükümlülükler (10+12)	(927.107.795)	(22.068)	(19.896.434)	-
14. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (7+13)	(690.669.731)	(4.948)	(16.061.940)	1.050.346

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 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)

Döviz pozisyonu tablosu	Önceki dönem			
	31 Aralık 2024			
	Endekslenmiş TL karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	1.580.382	5.503	16.197	10.816
2. Ticari alacaklar	1.208.680.038	-	24.500.000	1.044.177
3. Diğer alacaklar	99.791	-	-	1.846
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	1.210.360.211	5.503	24.516.197	1.056.839
5. Diğer alacaklar	1.717.811.184	-	36.525.896	-
6. Duran varlıklar (5)	1.717.811.184	-	36.525.896	-
7. Toplam varlıklar (4+6)	2.928.171.395	5.503	61.042.093	1.056.839
8. Ticari borçlar	(446.691)	-	(9.498)	-
9. Diğer borçlar	(1.167.016.606)	-	(24.814.326)	-
10. Kısa vadeli yükümlülükler (8+9)	(1.167.463.297)	-	(24.823.824)	-
11. Toplam yükümlülükler (10)	(1.167.463.297)	-	(24.823.824)	-
12. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu (7+11)	1.760.708.098	5.503	36.218.269	1.056.839

Kur riskine duyarlılık

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Cari dönem	30 Haziran 2025	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	(19.667)	19.667
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	(19.667)	19.667
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	(74.772.510)	74.772.510
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	(74.772.510)	74.772.510
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	5.725.204	(5.725.204)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	5.725.204	(5.725.204)
Toplam (3+6+9)	(69.066.973)	69.066.973

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 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) Kur riski (devamı)

Kur riskine duyarlılık (devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Önceki dönem	31 Aralık 2024	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	23.389	(23.389)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	23.389	(23.389)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	170.334.356	(170.334.356)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	170.334.356	(170.334.356)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	5.713.065	(5.713.065)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	5.713.065	(5.713.065)
Toplam (3+6+9)	176.070.810	(176.070.810)

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in net parasal kayıp/kazanç tutarına ilişkin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Parasal Olmayan Kalemler	
Bağlı ortaklıklar	328.801.425
Verilen avanslar	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(691.777)
Geri alınmış paylar	-
Stoklar	109.330.389
Maddi duran varlıklar	28.388.274
Peşin ödenmiş giderler	118.699.545
Aktüeryal kayıp	(1.367)
Hisse senedi ihraç primleri	(3.792)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	15.121.815
Yasal yedekler	31.894.043
Ödenmiş sermaye	(150.611.471)
Geçmiş yıl karları	(440.810.321)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	
Hasılat	(3.889.965)
Satışların maliyeti	(40.461.735)
Genel yönetim giderleri	4.258.948
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	10.875.989
Esas faaliyetlerden diğer giderler	6.613.736
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(218.043)
Yatırım faaliyetlerinden giderler	191.359
Finansman gelirleri	15.577
Finansman giderleri	22.480.042
Ertelenmiş vergi gelir gideri	(5.242.450)
Toplam	34.740.221

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

8 Temmuz 2024 tarihli yönetim kurulu kararı uyarınca Şirket, ödenmiş sermayesini 1.486.463.823 Türk liralık kısmı özsermaye enflasyon düzeltme farklarından, 343.702.430 Türk liralık kısmı geçmiş yıllar karlarından karşılanmak üzere toplam 1.830.166.253 Türk lirası artırarak 2.500.000.000 Türk lirasına çıkarmaya ve artırılan sermayenin Şirket hissedarlarına payları nispetinde bedelsiz olarak dağıtmaya karar vermiştir. Bu bağlamda Şirket, 16 Temmuz 2024 tarihinde 1.850.000.000 Türk lirası tutarındaki sermaye tavanını 15.000.000.000 Türk lirasına yükseltmek üzere Sermaye Piyasası Kuruluna başvuru yapmış Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Temmuz 2025 tarihli toplantısında onaylanmış ve 2025/38 sayılı Bülteni ile açıklanmıştır.

Şirket 8 Ocak 2025 tarihinde ihraç ettiği TRFPEGY72515 ISIN kodlu, %54 faiz oranlı, 513.000.000 Türk lirası nominal tutarlı, tek kupon faizi ödemeli finansman bonusu için 7 Temmuz 2025 tarihinde kupon ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

Şirket'in yönetim kontrolüne sahip ortağı Hasan PEKER'in sahip olduğu 314.754.719,80 TL nominal değerli A grubu payların tamamının 20.000.000 Avro bedel ile Tera Yatırım Holding A.Ş.'ye devrine ilişkin 28.07.2025 tarihli "Pay Alım Satım Sözleşmesi" imzalanmıştır.

Şirket'in yönetim kontrolünün değişmesine sebebiyet verecek söz konusu pay devrine III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 15. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca izin verilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılacaktır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.564.540	13.149.969
B	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.094.695.217	4.423.416.368
C	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) Diğer varlıklar	III-48.1. Md. 24 / (b) III-48.1. Md. 23 / (f)	1.377.940.385 -	1.250.765.186 -
			3.608.857.402	2.815.798.397
D	Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)		9.084.057.544	8.503.129.920
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.599.905.595	907.842.449
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	32.196.108
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	1.072.364.687	265.201.451
I	Özkaynaklar Diğer kaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.713.922.694 697.864.568	5.863.752.042 1.434.137.877
D	Toplam kaynaklar (Pasif Toplamı)		9.084.057.544	8.503.129.927

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)		
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	14.025.995	11.705.721
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	22.810.773	21.002.168
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)		
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)		
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	3.514.705.378	3.514.705.378
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31		
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)		
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)		

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	Asgari/ azami oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	45,08%	52,02%	Asgari %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	15,20%	14,86%	Azami %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	38,94%	41,58%	Azami %49
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	Azami %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	0,00%	0,00%	Azami %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	28,00%	16,03%	Azami %500
7 Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,15%	0,14%	Azami %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (i)	0,00%	0,00%	Azami %10