

**Peker Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı
Ortaklıkları**

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
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 - 43

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla****özet konsolide 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	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		2.374.876.090	2.248.314.192
Nakit ve nakit benzerleri	4	57.226.260	62.887.434
Finansal yatırımlar	5	54.750.569	55.087.538
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7-18	10.191.244	197.215.320
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	884.609.744	356.051.053
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	8-18	88.000.529	6.979.842
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	600.610	13.973.907
Stoklar	9	331.192.331	453.411.169
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	10-18	825.007.804	710.616.196
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	10	21.339.181	268.379.065
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	556.197	253.363
Diğer dönen varlıklar	11	101.401.621	123.459.305
Duran varlıklar		7.761.553.820	7.183.338.579
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7-18	83.447.509	-
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	1.983.365	1.608.674
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	7.600.532.964	7.095.101.900
Maddi duran varlıklar	13	50.043.732	82.827.393
Ertelenen vergi varlığı	17	25.546.250	3.800.612
Toplam varlıklar		10.136.429.910	9.431.652.771

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları**30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla****özet konsolide 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	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		2.704.834.861	2.404.137.012
Kısa vadeli borçlanmalar	6	1.542.935.497	1.472.536.254
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlar	6	74.721.978	100.727.111
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	6	13.871.997	46.585.889
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7-18	9.039.420	7.859.407
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	276.848.064	152.978.642
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	10	532.833.482	308.437.811
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		3.089.427	1.873.081
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	8-18	155.034.026	268.067.731
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	81.824.993	7.400.646
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Diğer karşılıklar</i>		2.688.514	2.404.574
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	11.947.463	35.265.866
Uzun vadeli yükümlülükler		3.304.327.429	3.078.029.011
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2.485.456.838	1.874.143.849
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	6	344.179.717	391.536.897
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	8-18	1.886.721	402.640.841
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		926.308	1.045.318
Ertelenen vergi yükümlülüğü	17	471.877.845	408.662.106
Özkaynaklar		4.127.267.620	3.949.486.748
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		3.904.797.636	3.712.804.245
Ödenmiş sermaye	15	2.500.000.000	2.500.000.000
Özsermaye düzeltme farkları	15	2.217.923.091	2.217.923.091
Hisse senedi ihraç primleri		26.534	26.534
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		-	-
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(599.451)	(930.247)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		-	-
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>		(1.548.065.570)	(1.524.855.232)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(3.411.411.781)	(3.182.278.596)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	311.996.719	311.996.719
Geçmiş yıllar karları		3.390.921.975	3.267.454.700
Net dönem karı		444.006.119	123.467.276
Kontrol gücü olmayan paylar		222.469.984	236.682.503
Toplam kaynaklar		10.136.429.910	9.431.652.771

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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 Cari dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Nisan- 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Nisan- 30 Haziran 2024
Dipnot					
Hasılat	19	795.551.810	677.367.088	81.149.596	38.517.762
Satışların maliyeti (-)	19	(636.391.439)	(607.466.491)	(42.986)	(8.192)
Brüt kar/ (zarar)		159.160.371	69.900.597	81.106.610	38.509.570
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(1.500.000)	90.101	(15.444.968)	-
Genel yönetim giderleri (-)	20	(150.144.242)	(107.820.869)	(89.878.384)	(44.878.963)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.265.925.669	841.367.313	1.262.753.550	919.799.631
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(491.638.987)	(383.810.010)	(141.989.083)	(33.398.307)
Esas faaliyet karı		781.802.811	419.727.132	1.096.547.725	880.031.931
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		780.401.518	417.163.026	1.100.943.278	924.399.535
Finansman gelirleri	23	6.959.842	5.132.001	1.905.881	280.254
Finansman giderleri (-)	23	(494.635.100)	(258.489.355)	(265.011.426)	(134.557.704)
Parasal kazanç/ (kayıp), net	26	249.222.734	160.859.271	(229.159.933)	(66.746.654)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		541.948.994	324.664.943	608.677.800	723.375.431
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri (-)		(97.193.401)	(12.027.268)	(38.717.212)	(18.486.017)
Dönemin vergi (gideri)/ geliri	17	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	17	(97.193.401)	(12.027.268)	(38.717.212)	(18.486.017)
Net dönem karı		444.755.593	312.637.675	569.960.588	704.889.414
Ana ortaklığa ait		444.006.119	298.400.823	561.158.990	704.889.414
Kontrol gücü olmayan paylar		749.474	14.236.852	8.801.598	-
Pay başına kazanç	16	0,18	0,12	0,84	1,05
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak		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)	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak		(228.115.105)	85.626.696	(476.320.986)	(189.701.206)
Yabancı para çevrim farkı		(228.115.105)	85.626.696	(476.320.986)	(189.701.206)
Diğer kapsamlı (gider)/ gelir		(227.784.309)	85.011.835	(476.496.058)	(189.716.159)
Toplam kapsamlı gelir		216.971.284	397.649.510	93.464.530	515.173.255
Ana ortaklığa ait		231.183.803	384.143.465	93.464.530	515.173.255
Kontrol gücü olmayan paylar		(14.212.519)	13.506.045	-	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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	Yabancı para çevrim farkı	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	2.905.967.243	-	22.925	(773.645)	(748.174.914)	167.725.112	(2.070.266.428)	1.915.537.001	1.568.060.807	4.407.931.848	305.844.013	4.713.775.861
Transferler	-	-	-	-	-	-	101.821.320	-	1.466.239.487	(1.568.060.807)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(151.251)	(359.414.859)	-	-	-	484.807.672	125.241.562	(44.493.820)	80.747.742
Payların geri alınması	-	-	(304.977.832)	-	-	-	304.977.832	-	(304.977.832)	-	(304.977.832)	-	(304.977.832)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşme etkisi	-	-	-	-	-	-	-	(678.207.047)	-	-	(678.207.047)	-	(678.207.047)
30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	2.905.967.243	(304.977.832)	22.925	(924.896)	(1.107.589.773)	574.524.264	(2.748.473.475)	3.076.798.656	484.807.672	3.549.988.531	261.350.193	3.811.338.724
	Ödenmiş sermaye	Özsermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Yabancı para çevrim farkı	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam	
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	2.500.000.000	2.217.923.091	26.534	(930.247)	(1.524.855.232)	311.996.719	(3.182.278.596)	3.267.454.700	123.467.275	3.712.804.244	236.682.503	3.949.486.747	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	123.467.275	(123.467.275)	-	-	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	444.006.119	444.006.119	749.474	444.755.593	
Dönem net zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.879.542)	(14.961.993)	(37.841.535)	
Diğer kapsamlı gider	-	-	-	330.796	(23.210.338)	-	-	-	-	-	-	-	
Payların geri alınması	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşme etkisi	-	-	-	-	-	-	(229.133.185)	-	-	(229.133.185)	-	(229.133.185)	
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	2.500.000.000	2.217.923.091	26.534	(599.451)	(1.548.065.570)	311.996.719	(3.411.411.781)	3.390.921.975	444.006.119	3.904.797.636	222.469.984	4.127.267.620	

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide nakit akış tabloları

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

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	Dipnot	(392.003.955)	189.750.053
Dönem karı		444.755.593	569.960.588
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(1.091.615.802)	(612.420.143)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	9.181.898	11.608.922
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(524.301.534)	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		556.813	99.939
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	23	(4.020.906)	(1.902.251)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	437.692.918	199.961.778
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		(179.999.153)	(145.113.615)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	12	(495.302.131)	(965.135.721)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	5		
Vergi geliri/ gideri ile ilgili düzeltmeler	17	97.193.401	38.717.212
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		(387.388.591)	226.429.263
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(46.748.941)	40.646.058
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		3.377.100	
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	5	(1.856.676)	(17.731.728)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		254.856.254	232.615.239
Ticari alacaklardaki azalışlar/ (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(240.078.286)	52.754.650
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/ (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(77.999.318)	(286.579.005)
Stoklardaki azalışlar/ (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		636.391.439	-
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışlar/ (artışlar) ilgili düzeltmeler		(114.391.608)	10.908.242
Ticari borçlardaki artışlar/ (azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		50.681.305	(38.170.921)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/ (azalış)		1.216.346	147.635
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		315.996	511.059.720
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler			
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki azalış/ (artış)		21.754.850	45.890.741
Faaliyetler ile ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/ (azalış)		(23.034.470)	(63.395.823)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		-	(405.631)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(405.631)
Vergi iadeleri (ödemeleri)		-	-
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		256.587.281	(118.418.178)
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(826.582)	(9.243.010)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	11.847.502	
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri	12	224.395.671	(161.884.784)
Yatırım faaliyetlerine kaynaklanan diğer nakit çıkışları		247.039.884	(36.656.708)
Fon ve hisse senedi alımından kaynaklanan nakit çıkışları	5	-	(952.357.993)
Fon ve hisse senedi satışından kaynaklanan nakit girişleri	5	3.263.991	1.041.724.317
Bağlı ortaklık ediniminden kaynaklanan nakit çıkışları		(229.133.185)	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		145.197.399	(75.841.997)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	714.646.680	842.449.286
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(558.309.614)	(425.297.282)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(6.313.306)	(4.671.900)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları	15		(353.008.136)
Ödenen faiz ve komisyon		(8.847.267)	(137.216.216)
Alınan faiz		4.020.906	1.902.251
D. Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim (A+B+C)		9.780.725	(4.510.122)
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		(251.511)	(1.275.371)
G. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	62.887.434	97.867.362
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (D+E+F+G)	4	57.226.260	91.229.827

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2025 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 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. Yeniyol 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 kiralanması, satılması ve bu gibi işlerdir.

Grup'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 28 kişidir (31 Aralık 2024: 29).

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermaye, ortaklık yapısı ve pay 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

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

Sermayedeki pay ve oy kullanma hakkı oranı (%)				
			30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bağlı ortaklıklar	Faaliyet konusu	Kuruluş ve faaliyet yeri	Doğrudan	Doğrudan
DGHI Maslak	Gayrimenkul proje geliştirme	İstanbul - Türkiye	100	-
Peker GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	100	100
Peker GYO Global GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	100	100
Blue Stone Investment GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Grevenbroich -Almanya	100	100
Nordstern Düsseldorf GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	51	51
Peker GYO Spain SL	Gayrimenkul proje geliştirme	Malaga - İspanya	100	100

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

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

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

Şirket, 24 Haziran 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.

Peker 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 Haziran 2023 tarihli değerlendirme raporunda 41.428.663 avro olarak belirlenmiştir. Peker GMBH bünyesinde Northgate Düsseldorf projesini barındırmaktadır.

Blue Stone Investment 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.

Nordstern Düsseldorf GMBH

Grup, Almanya'da kurulu olan Nordstern Düsseldorf GMBH şirketinin sermayesini temsil eden payların %89'unu ilişkili taraflarından Peker GMBH şirketinden 1 Aralık 2021 tarihinde satın almıştır. Kalan %11'ine ilişkin hisseler 26 Ağustos 2022 tarihinde ilişkili taraflardan Peker GMBH'dan 13.367.707 TL ödenerek satın alınmıştır. Şirket bu pay alımıyla birlikte ilgili şirketin paylarının tamamına sahip konuma gelmiştir. Bu işlem, ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak değerlendirilmiş ve 2021 yılı içerisinde kurulduğundan 2021 yılından itibaren konsolide edilmiştir.

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.

Peker GYO Global 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

Grup'un ara dönem özet 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.

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.

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.

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

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 2024 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 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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)

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%

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla dönemlik enflasyon, bir önceki yıl sonundan itibaren 6 aylık enflasyonu ifade etmektedir.

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, bireysel 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 2025 satın alma gücüne getirilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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)

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 avrodur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 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 özet 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 2025	31 Aralık 2024	30 Haziran 2024
Döviz Alış Kuru	46,5526	36,8024	35,1284
Döviz Satış Kuru	46,6364	36,7362	35,1917
Ortalama Kur	41,0181	35,4893	34,1737

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

Özet konsolide finansal tabloların onaylanması

Özet konsolide 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, yayınlandıktan sonra finansal tabloları düzeltme yetkisine sahiptir.

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, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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 (devamı)

i) 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 Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ii) 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 içerecek 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 edilmesinde 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 - "Fiili 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 Grup için geçerli değildir.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolarının düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

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 Grup'un nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kasa		
- Türk lirası	3.559	8.110
Bankalar		
Vadeli mevduatlar		
- Türk lirası	328.000	1.387.902
- Amerikan doları	79.485	82.193
- Avro	698.289	643.041
Vadesiz mevduatlar		
- Türk lirası	11.719.568	2.520.801
- Amerikan doları	600.891	1.024.536
- Avro	43.518.617	56.288.449
- İngiliz sterlini	277.851	932.402
Toplam	57.226.260	62.887.434

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un vadeli mevduatlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Vade	Faiz oranı	30 Haziran 2025
Türk lirası	Temmuz '25	45,00	328.000
Amerikan doları	Temmuz '25	0,78	79.485
Avro	Temmuz '25	0,92	698.289
Toplam			1.105.774
	Vade	Faiz oranı	31 Aralık 2024
Türk lirası	Ocak '25	44,50	1.387.902
Amerikan doları	Ocak '25	3,50	82.193
Avro	Ocak '25	2,00	643.041
Toplam			2.113.136

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un banka hesapları üzerinde herhangi bir bloke bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

5. Finansal yatırımlar

a) Kısa vadeli finansal yatırımlar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yurtdışı fonlar	54.743.121	51.273.434
Yatırım fonları	-	3.808.226
Diğer	7.448	5.878
Toplam	54.750.569	55.087.538

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Grup'un yurtdışı fonlarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	55.087.538	54.871.696
Yabancı para çevrim farkı	(344.417)	(4.153.574)
30 Haziran	54.743.121	50.718.122

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Grup'un yatırım fonlarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	3.808.226	-
Alımlar	-	817.367.615
Satışlar (-)	(3.263.991)	(816.698.859)
Fon satış karı/ (zararı), net (Not 22a-b)	1.855.106	262.409
Gerçeğe uygun değer değişimi, net	-	-
Parasal kazanç	(2.399.341)	3.120.292
30 Haziran	-	4.051.457

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

6. Finansal borçlanmalar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli banka kredileri	711.944.418	886.769.419
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	74.721.978	100.727.111
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları (*)	13.871.997	46.585.889
Finansman bonoları	830.991.079	585.766.835
Kısa vadeli borçlanmalar	1.631.529.472	1.619.849.254
Uzun vadeli banka kredileri	2.485.456.838	1.874.143.849
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar (**)	344.179.717	391.536.897
Uzun vadeli borçlanmalar	2.829.636.555	2.265.680.746
Toplam	4.461.166.027	3.885.530.000

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansman bonoları sırasıyla 8 Ocak 2025, 11 Şubat 2025 ve 30 Nisan 2025 tarihlerinde ihraç edilen yine sırasıyla 513.000.000, 150.000.000 ve 100.000.000 Türk lirası nominal tutarlı, sırasıyla TRFPEGY72515, TRFPEGY82514 ve TRFPEGYE2519 ISIN kodlarıyla, yıllık %54, %52 ve %59 basit faizli ve sırasıyla 7 Temmuz 2025, 11 Ağustos 2025 ve 27 Ekim 2025 vadeli finansman bonolarından oluşmaktadır.

(**) 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kiralama işlemleri yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde yer alan Ritz Carlton A95 ile stoklar içinde yer alan Ataköy NEF 22 projesi B8 ve D2 bağımsız bölümleri için gerçekleştirilen "sat-geri kirala" ve Peker Maslak Tower projesi kapsamında arazi kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

6. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

	2025	2024
1 Ocak	2.861.640.379	3.612.645.980
Kredi kullanımı	714.646.680	333.551.461
Anapara ödemeleri (-)	(531.305.308)	(148.831.176)
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	(101.779.704)	32.945.266
Yabancı para çevrim farkı	201.957.526	(462.230.678)
Parasal kazanç	126.963.661	(50.846.445)
30 Haziran	3.272.123.234	3.317.234.408

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Grup'un finansman bonolarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	585.766.835	-
Bono ihracı	740.462.000	508.897.826
Ödemeler (-)	(440.092.250)	(263.627.456)
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	(224.693.621)	7.027.188
Parasal kazanç	169.548.115	(16.493.743)
30 Haziran	830.991.079	235.803.815

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemde Grup'un kiralama işlemlerinden borçlarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	438.122.786	626.934.590
Girişler	-	-
Ödemeler (-)	(33.317.612)	(17.510.551)
Tahakkuk eden faiz	28.302.109	39.520.335
Ödenen faiz (-)	(8.847.267)	(16.810.038)
Parasal kazanç (-)	(66.208.302)	(124.661.332)
30 Haziran	358.051.714	507.473.004

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

7. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	884.609.744	356.051.053
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18)	10.191.244	197.215.320
Toplam	894.800.988	553.266.373

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18)	83.447.509	-
Toplam	83.447.509	-

c) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	276.848.064	152.978.642
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 18)	9.039.420	7.859.407
Toplam	285.887.484	160.838.049

(*) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar ağırlıklı olarak Şirket'in bağlı ortaklıklarından Peker GMBH'nin DeSa Construction GMBH'a olan ticari borçlarından ve Şirket'in 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 borçlarından oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

8. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	-	13.645.661
Vergi dairesinden alacaklar	219.881	151.753
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	380.729	176.493
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 18)	88.000.529	6.979.842
Toplam	88.601.139	20.953.749

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	1.983.365	1.608.674
Toplam	1.983.365	1.608.674

c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	7.582.115	7.376.601
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	74.242.878	24.045
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	155.034.026	268.067.731
Toplam	236.859.019	275.468.377

d) Uzun vadeli diğer borçlar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	1.886.721	402.640.841
Toplam	1.886.721	402.640.841

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

9. Stoklar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (*)	345.308.324	345.308.324
Ataköy projesi arsa payları (**)	103.986.762	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. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla projede toplam 17 işyerinin 10 adedi bağımsız bölüm, 5 adedi arsa payı olarak satılma amacıyla stoklarda takip edilmektedir.

(**) 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 (31 Aralık 2024: 5 adet ticari alan).

(***) İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Konutları" içinde yer alan 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 1 adet bağımsız bölüm).

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un stoklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	453.411.169	497.848.529
Satışlar	(636.391.439)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer (Not 12)	(10.128.933)	-
Değer düşüklüğü (-) (Not 21b)	(45.388.221)	-
İlaveler	569.689.755	-
30 Haziran	331.192.331	497.848.529

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

10. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	19.947.184	267.040.617
Gelecek aylara ait giderler	1.391.997	1.338.448
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18)	825.007.804	710.616.196
Toplam	846.346.985	978.995.261

b) Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	532.833.482	308.437.811
Toplam	532.833.482	308.437.811

11. Diğer varlık ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Devreden katma değer vergisi	97.571.551	119.729.357
Personel ve iş avansları	195.000	116.674
Diğer	3.635.070	3.613.274
Toplam	101.401.621	123.459.305

b) Kısa vadeli diğer yükümlülükler

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	11.947.463	35.265.866
Toplam	11.947.463	35.265.866

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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 Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Hotel - Peker GMBH ⁽¹⁾	3.974.195.462	3.656.520.404
Peker Tower Maslak ⁽¹¹⁾	1.404.782.124	1.404.782.124
Düsseldorf - Nordstern ⁽²⁾	982.259.860	904.379.094
Solingen - Peker GYO Global ⁽³⁾	489.593.694	420.471.986
Grevenbroich - Bluestone ⁽⁴⁾	145.709.638	134.156.709
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO ⁽⁵⁾	90.114.277	90.114.277
Nef 22 - Peker GYO ⁽⁶⁾	87.773.450	77.644.517
House - Peker GMBH ⁽¹⁾	65.406.403	60.840.565
Parcela Benalmadena - Spain ⁽⁸⁾	66.079.861	60.220.504
Parcela Mijas - Spain ⁽⁸⁾	54.353.128	50.043.614
Grevenbroich - Peker GYO Global ⁽³⁾	31.888.531	29.360.174
Kaiserwall - Peker GYO	22.810.773	21.002.169
Arsa kullanım hakkı	185.565.763	185.565.763
Toplam	7.600.532.964	7.095.101.900

- (1) Peker 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) Nordstern Düsseldorf GMBH, Almanya'nın Düsseldorf şehrinde 8.891 m² büyüklüğünde bir arsaya sahip olup ilgili arsa üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmektedir. Ek olarak, Nordstern Düsseldorf ile Düsseldorf Belediyesi arasında 31 Ağustos 2023 tarihinde imzalanan arsa alım sözleşmesi ile bahsi geçen arsaya bitişik parselde 9.163 m² büyüklüğünde yeni bir arsa daha alınmış olup, bu iki arsanın projelendirmesi birlikte yapılacaktır.
- (3) Peker GYO Global 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 45 daire, 33 kapalı otopark ve 14 açık otopark ve motor otoparkı bulunan bir proje yapılması planlanmaktadır. Projenin rezidans kısmı tamamlanmış olup otel inşaatı devam etmektedir.
- (4) Almanya'nın Grevenbroich şehrinde bulunan 2.370 m² arsa üzerinde konut projesi geliştirmesi planlanmaktadır. Proje'nin inşaat 2025 Aralık ayında başlanması planlanıp, 2027 Haziran ayında bitirilmesi planlanmaktadır.
- (5) 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. Daha önce Nef 22 bağımsız bölüm stoklarında bulunan 4 konutun kiraya verilmesi sebebiyle, ilgili konutlar sırasıyla, 31 Aralık 2022, 31 Mart 2023, 30.09.2024 ve 31.03.2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılmıştır. Projede yer alan toplam 17 işyerinin 10 adedi bağımsız bölüm, beş adedi arsa payı olarak satılma amacıyla stoklarda takip edilmektedir.
- (7) Almanya'nın Kuzey Ren 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 proje mevcut halinde bir bina olup içinde bir kiracı vardır ve kira geliri sağlanmaktadır. Diğer iki bölüm içinde kiraya verilmesi planlanmaktadır.
- (8) 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. Çevre düzenlenmesi yapılmakta olup, tamamlanması ile birlikte piyasa koşullarına göre satılacak ya da kiraya verilecektir..
- (9) Şirket, 24 Haziran 2024 tarihinde Peker Tower Maslak Projesinin aktifinde yer aldığı DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti'nin hisselerinin %99'una sahip olan GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.'nin paylarının tamamını Peker Holding A.Ş.'den satın almıştır. Toplam 16.554 m² inşaat alanına sahip olan arsa, İstanbul'da plazalar ve iş merkezlerinin en yoğun olduğu bölgede, Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. 6 bodrum katın yanında zemin + 15 kattan oluşacak projede ofis büyüklüklerinin 120 m² ile 560 m² arasında değişmektedir. Grup, inşaat halinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir biçimde ölçülünceye kadar maliyet değerleri ile muhasebeleştirilmiştir. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde ölçülebilecek duruma gelmiş ve gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmüştür.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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 (devamı)

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

	2025	2024
1 Ocak	6.909.536.137	7.311.505.004
İlaveler	-	161.884.784
Stoklardan transfer olan (*) (Not 9)	10.128.933	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	-	-
Yabancı para çevrim farkı	-	(1.028.646.646)
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Not 21a)	495.302.131	978.556.515
30 Haziran	7.414.967.201	7.423.299.657

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Grup'un kiralık arazilerin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler kapsamında ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilmektedir. 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un arsa kullanım haklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	185.565.763	267.918.465
Düzenlemeler	-	(53.128.579)
30 Haziran	185.565.763	214.789.886

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkulün adı	Kullanılan değerleme yöntemi	Esas alınan değerleme yöntemi
Northgate Hotel - Düsseldorf - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Gelir indirgeme
Proje geliştirilen arsa - Düsseldorf - Nordstern	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Peker GYO Global	Maliyet analizi, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Bluestone	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Nef 22 - Peker GYO	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Müstakil ev - Grevenbroich - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Modüler villa - Benalmadena - Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Modüler villa - Mijas - Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Peker GYO Global	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Kaiserwall - Peker GYO	Maliyet analizi, gelir indirgeme	Gelir indirgeme
Peker Tower Maslak	Gelir indirgeme	Gelir indirgeme

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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 (devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024				
Gayrimenkulün adı	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Northgate Hotel - Düsseldorf - Peker GMBH	5 Ocak 2025	85.310.000	Avro	3.656.520.404
Proje geliştirilen arsa - Düsseldorf - Nordstern	4 Ocak 2025	21.100.000	Avro	904.379.094
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Peker GYO Global	3 Ocak 2025	9.810.000	Avro	420.471.986
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Bluestone	3 Ocak 2025	3.130.000	Avro	134.156.709
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	31 Aralık 2024	77.236.000	Türk lirası	90.114.277
Nef 22 - Peker GYO	31 Aralık 2024	66.548.300	Türk lirası	77.644.517
Müstakil ev - Grevenbroich - Peker GMBH	2 Ocak 2025	1.405.000	Avro	60.840.565
Modüler villa - Benalmadena - Spain	13 Ocak 2025	1.419.467	Avro	60.220.504
Modüler villa - Mijas - Spain	10 Ocak 2025	1.167.564	Avro	50.043.614
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Peker GYO Global	4 Ocak 2025	685.000	Avro	29.360.174
Kaiserwall - Peker GYO	13 Ocak 2025	490.000	Avro	21.002.169
Peker Tower Maslak	31 Aralık 2024	1.204.024.000	Türk lirası	1.404.782.124
Arsa kullanım hakkı	-	159.046.466	Türk lirası	185.565.763

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkulün adı	Kullanılan değerlendirme yöntemi	Esas alınan değerlendirme yöntemi
Northgate Hotel - Düsseldorf - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Gelir indirgeme
Proje geliştirilen arsa - Düsseldorf - Nordstern	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Peker GYO Global	Maliyet analizi, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Bluestone	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Nef 22 - Peker GYO	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Müstakil ev - Grevenbroich - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Modüler villa - Benalmadena - Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Modüler villa - Mijas - Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Peker GYO Global	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
Kaiserwall - Peker GYO	Maliyet analizi, gelir indirgeme	Gelir indirgeme
Peker Tower Maslak	Gelir indirgeme	Gelir indirgeme

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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 (devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2024	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Northgate Hotel - Düsseldorf - Peker GMBH	3.656.520.404	-	3.656.520.404	-
Peker Tower Maslak	1.404.782.124	-	1.404.782.124	-
Proje geliştirilen arsa - Düsseldorf – Nordstern	904.379.094	-	904.379.094	-
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Peker GYO Global	420.471.986	-	420.471.986	-
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich – Bluestone	134.156.709	-	134.156.709	-
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	90.114.277	-	90.114.277	-
Nef 22 - Peker GYO	77.644.517	-	77.644.517	-
Müstakil ev - Grevenbroich - Peker GMBH	60.840.565	-	60.840.565	-
Modüler villa - Benalmadena – Spain	60.220.504	-	60.220.504	-
Modüler villa - Mijas – Spain	50.043.614	-	50.043.614	-
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Peker GYO Global	29.360.174	-	29.360.174	-
Kaiserwall - Peker GYO	21.002.169	-	-	21.002.169
Toplam	6.909.536.137	-	6.888.533.968	21.002.169

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

	30 Haziran 2025	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Northgate Hotel - Düsseldorf - Peker GMBH	3.974.195.462	-	3.974.195.462	-
Peker Tower Maslak	1.404.782.124	-	1.404.782.124	-
Proje geliştirilen arsa - Düsseldorf - Nordstern	982.259.860	-	982.259.860	-
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Peker GYO Global	489.593.694	-	489.593.694	-
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Bluestone	145.709.638	-	145.709.638	-
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	90.114.277	-	90.114.277	-
Nef 22 - Peker GYO	87.773.450	-	87.773.450	-
Müstakil ev - Grevenbroich - Peker GMBH	65.406.403	-	65.406.403	-
Modüler villa - Benalmadena - Spain	66.079.861	-	66.079.861	-
Modüler villa - Mijas - Spain	54.353.128	-	54.353.128	-
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Peker GYO Global	31.888.531	-	31.888.531	-
Kaiserwall - Peker GYO	22.810.773	-	-	22.810.773
Toplam	7.414.967.201	-	7.392.156.428	22.810.773

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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 Grup'un maddi duran varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Yabancı para çevrim farkı	30 Haziran 2025
Maliyet değeri:					
Taşıtlar	108.888.545	-	(17.235.399)	(11.621.915)	80.031.231
Demirbaşlar	19.656.508	-	-	(4.438.990)	15.217.518
Özel maliyetler	99.321	-	-	-	99.321
Yapılmakta olan yatırımlar	-	826.582	-	-	826.582
Toplam	128.644.374	826.582	(17.235.399)	(16.060.905)	96.174.652
Birikmiş amortisman (-):					
Taşıtlar	39.772.057	8.572.032	(2.010.797)	(1.772.482)	44.560.810
Demirbaşlar	6.030.026	599.934	-	(5.084.680)	1.545.280
Özel maliyetler	14.898	9.932	-	-	24.830
Toplam	45.816.981	9.181.898	(2.010.797)	(6.857.162)	46.130.920
Defter değeri	82.827.393				50.043.732

	1 Ocak 2024	İlaveler	Yabancı para çevrim farkı	30 Haziran 2024
Maliyet Değeri:				
Taşıtlar	111.389.298	8.794.778	(2.014.988)	118.169.089
Demirbaşlar	23.556.127	362.870	(2.909.860)	21.009.137
Özel Maliyetler	-	99.321	-	99.321
Toplam	134.945.425	9.256.969	(4.924.848)	139.277.546
Birikmiş amortisman (-):				
Taşıtlar	37.747.156	10.394.355	(321.354)	47.820.157
Demirbaşlar	5.247.416	1.209.601	(569.240)	5.887.777
Özel Maliyetler	-	4.966	-	4.966
Toplam	42.994.572	11.608.922	(890.594)	53.712.900
Defter değeri	91.950.853			85.564.646

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 ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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 Grup'un taraf olduğu 8 dava, Grup için önemli bir nakit çıkışı riski taşımamaktadır.

b) Koşullu varlıklar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Teminat senetleri (*)		
- Türk lirası	-	3.470.467
- Amerikan doları	-	114.743.257
Toplam	-	118.213.724

(*) 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 Grup'un 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	377.589.607
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplamı (**)	2.917.591.100	3.075.706.715
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	3.600.823.100	3.453.296.322

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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
Halka açık kısım	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		2.217.923.091			2.217.923.091
Toplam		2.217.923.091			2.217.923.091

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 ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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.

Finansal tablolarda 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yasal yedeklerin toplam tutarı sırasıyla 311.996.719 Türk lirası ve 311.996.719 Türk lirasıdır.

16. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabılır 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	444.006.119	561.158.990
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	2.500.000.000	669.833.747
Pay başına kazanç	,18	,84

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

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 bağlanmış,
- 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 2025 tarihinde sona eren dönemde uygulanan efektif vergi oranı Almanya’da %15,825 ve İspanya’da %15 (31 Aralık 2024: 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 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.

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 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

17. Vergi (devamı)

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.001.254.549	(568.664.237)	2.676.550.049	(523.608.433)
Stoklar	207.000.012	(62.100.005)	149.480.895	(44.844.269)
Finansal yatırımlar	-	-	4.124.728	(652.738)
Kiralama işlemlerinden borçlar	(358.051.713)	89.512.928	(406.395.037)	101.622.178
Verilen avanslar	(113.130.323)	33.939.097	(86.713.982)	26.014.195
Finansman bonoları	(90.529.079)	27.158.724	(72.293.909)	21.688.173
Banka kredileri	(101.779.704)	30.533.911	(30.454.681)	9.136.404
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler	-	-	(17.226.298)	5.167.890
Kıdem tazminatı karşılığı	(767.154)	230.146	(920.814)	276.244
Maddi duran varlıklar	(10.588.462)	3.176.539	(785.819)	235.746
Peşin ödenmiş giderler	554.818	(166.445)	(219.221)	65.767
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	(159.154)	47.747	(124.504)	37.351
Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü), net		(446.331.595)		(404.861.494)

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönem ertelenmiş verginin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	(404.861.494)	(307.118.199)
Kar veya zarar ile ilişkilendirilen	(97.193.401)	(38.717.212)
Diğer kapsamlı gelirleri ilişkilendirilen	(226.017)	-
Yabancı para çevrim farkları	55.949.317	60.901.671
30 Haziran	(446.331.595)	(284.933.740)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Peker Holding GMBH (*)	4.019.953	195.379.128
Peker Port GMBH	1.052.554	459.048
Pollux Construction GMBH	1.839.200	459.048
PekFor 95 GMBH	1.052.554	459.048
Peker Investment GMBH	1.839.200	459.048
Peker Management GMBH	387.783	-
Toplam	10.191.244	197.215.320

b) İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Peker Holding A.Ş.	83.447.509	-
Toplam	83.447.509	-

İlgili alacak, 23 Haziran 2023 tarihinde Peker GMBH'nin satın alımı sırasında Peker Holding GMBH'a devredilmiştir.

c) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Hasan Peker	-	6.009.979
Peker Investment GMBH	1.053.383	969.863
Pollux Construction GmbH	86.947.146	-
Toplam	88.000.529	6.979.842

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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)

d) İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Marbella Lifestyle Investment SL (*)	515.581.982	477.063.510
Pollux Construction GMBH	309.425.822	233.552.687
Toplam	825.007.804	710.616.196

(*) 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 Life Style Investments SL ile gayrimenkul alım sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu anlaşmaya istinaden mevcut 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.

e) İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un 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	3.929.924	3.165.548
Pollux Construction GMBH	553.976	510.972
Peker International Property Investment Yön. Hiz. A.Ş.		-
Pek Yönetim Hizmetleri A.Ş.	86.471	-
Peker Holding A.Ş.		67.426
Toplam	9.039.420	7.859.407

f) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Hasan Peker	154.318.143	182.011.623
Peker Holding A.Ş.	-	85.407.908
Peker Management GMBH	715.883	648.200
Toplam	155.034.026	268.067.731

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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)

g) İlişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Peker Holding A.Ş.	125.031	401.015.908
Peker Holding Ltd.	1.761.690	1.624.933
Toplam	1.886.721	402.640.841

h) Üst yönetime sağlanan faydalar

Grup'un 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 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde üst yönetime sağlanan faydaların tutarı 4.151.814 Türk lirası ve 15.814.827 Türk lirasıdır.

19. Hasılat ve satışların maliyeti

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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	-	-
Yurtdışı satışlar	-	-	-	-
Kira gelirleri	66.923.499	29.714.044	81.149.596	38.517.762
Hasılat, net	795.551.810	677.367.088	81.149.596	38.517.762
Yurtiçi satışların maliyeti (-)	(636.391.439)	(636.391.439)	-	-
Yurtdışı satışların maliyeti (-)	-	147.502	(42.986)	(8.192)
Diğer (-)	-	28.777.446	-	-
Satışların maliyeti (-)	(636.391.439)	(607.466.491)	(42.986)	(8.192)
Brüt kar/ (zarar)	159.160.371	69.900.597	81.106.610	38.509.570

20. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderleri

a) Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Sponsorluk giderleri	1.500.000	(90.101)	15.444.968	-
Toplam	1.500.000	(90.101)	15.444.968	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

20. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderleri (devamı)

b) Genel yönetim giderleri

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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	48.133.081	40.304.423	4.636.461	3.023.143
Personel giderleri	22.699.819	9.478.833	29.142.115	13.856.651
Danışmanlık giderleri	20.491.881	17.767.386	13.913.034	7.516.665
Bakım ve onarım giderleri	9.906.441	8.186.300	1.042.089	245.103
Amortisman giderleri ve itfa payları (Not 13)	9.181.898	4.499.713	11.608.922	5.777.056
Kira giderleri	7.611.143	3.241.353	10.900.924	5.362.141
Ulaşım giderleri	6.237.484	4.210.762	2.254.902	885.076
Seyahat ve konaklama giderleri	4.746.132	4.549.179	788.383	504.357
Sigorta giderleri	4.256.233	1.799.055	4.742.729	2.350.029
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	612.174	229.950	1.359.390	919.425
Bağış ve yardımlar	176.400	85.203	69.560	33.136
Diğer	16.091.556	13.468.712	9.419.875	4.406.181
Toplam	150.144.242	107.820.869	89.878.384	44.878.963

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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	864.474.427	599.393.554	259.567.321	46.892.249
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı (Not 12)	397.216.239	239.134.166	998.592.992	872.907.382
Diğer ^(*)	4.235.003	2.839.593	4.593.237	-
Toplam	1.265.925.669	841.367.313	1.262.753.550	919.799.631

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren dönemde diğer gelirler ağırlıklı olarak ödemesi yapılmayacak ticari borçlara ilişkin doğan gelirlerden oluşmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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 (devamı)

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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	222.545.076	133.952.411	119.320.456	32.828.751
Bağlı ortaklık satış iadeleri	199.217.700	199.217.700	-	-
Stok değer düşüklüğü karşılık giderleri (Not 9)	45.388.221	45.388.221	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 12)	20.738.458	4.180.084	20.036.476	137.735
Vergi, resim ve harç giderleri	177.530	2.824	2.080.222	774
Sigorta hasar tazminat giderleri	-	-	-	-
Diğer	3.572.002	1.068.770	551.929	431.047
Toplam	491.638.987	383.810.010	141.989.083	33.398.307

22. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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 5a)	1.855.106	812.994	31.676.783	31.676.783
Hisse senedi satış karları (Not 5a)	-	-	17.469.318	12.690.821
Menkul kıymet faiz gelirleri	-	-	84.620	-
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer farkları (Not 5a)	-	-	25.254	-
Sabit Kıymet Satış Karları	120.701	-	-	-
Toplam	1.975.807	812.994	49.255.975	44.367.604

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un yatırım faaliyetlerinden 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 5a)	-	-	31.414.374	-
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer farkları (Not 5a)	-	-	13.446.048	-
Sabit kıymet satış zararları	3.377.100	3.377.100	-	-
Toplam	3.377.100	3.377.100	44.860.422	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

23. Finansman gelir ve giderleri

a) Finansman gelirleri

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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	4.020.906	2.193.065	1.902.251	276.624
Adat faiz gelirleri	1.079.477	1.079.477	-	-
Diğer	1.859.459	1.859.459	3.630	3.630
Toplam	6.959.842	5.132.001	1.905.881	280.254

b) Finansman giderleri

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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	267.355.136	180.828.553	116.824.889	59.960.706
Finansman bonusu faiz giderleri (Not 6)	141.821.400	35.209.444	34.257.108	22.424.697
Vade farkı giderleri	51.137.799	25.073.425	62.757.391	27.625.923
Finansal kiralama faiz ve komisyon giderleri (Not 6)	11.999.222	5.834.093	48.816.970	23.274.854
Operasyonel kiralama faiz giderleri (Not 6)	16.302.887	7.723.938	-	-
Adat faiz giderleri	3.195.507	2.811.810	-	-
Banka komisyon giderleri	560.543	421.505	1.401.669	1.097.133
Vergi, resim ve harç giderleri	1.248.769	368.882	550.881	84.207
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	227.144	-	62.811	28.767
Diğer	786.693	217.705	339.707	61.417
Toplam	494.635.100	258.489.355	265.011.426	134.557.704

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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

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 2025	31 Aralık 2024
Finansal borçlar	4.461.166.027	3.885.530.000
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(57.226.260)	(62.887.434)
Net finansal borç	4.403.939.767	3.822.642.566
Özkaynak toplamı	4.127.267.620	3.949.486.748
Net finansal borç/ özkaynak oranı	1,07	0,97

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 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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 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 ipotegi 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 30 Haziran 2025	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	978.248.497	90.584.504	57.222.701	54.750.569
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	978.248.497	90.584.504	57.222.701	54.750.569
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 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet konsolide 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 31 Aralık 2024	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	553.266.373	22.562.423	62.879.324	55.087.538
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	553.266.373	22.562.423	62.879.324	55.087.538
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 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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 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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un türev olmayan finansal yükümlülüklerinin vade analizi aşağıdaki gibidir:

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)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	3.272.123.234	3.198.644.598	551.631.554	620.185.150	2.026.827.894	-
Finansman bonoları	830.991.079	935.493.425	112.082.192	823.411.233	-	-
Kiralamalar	358.051.714	762.407.615	3.083.333	10.788.664	113.866.528	634.669.090
Ticari borçlar	285.887.484	285.887.484	276.848.064	9.039.420	-	-
Diğer borçlar	238.745.740	238.745.740	81.824.993	155.034.026	1.886.721	-
Toplam yükümlülük	4.985.799.251	5.421.178.862	1.025.470.136	1.618.458.493	2.142.581.143	634.669.090

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)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	2.861.640.379	2.952.108.438	315.739.899	740.753.963	1.895.614.576	-
Finansman bonoları	585.766.835	629.064.279	498.293.580	130.770.699	-	-
Kiralamalar	438.122.786	920.441.066	15.567.520	38.722.509	103.700.601	762.450.436
Ticari borçlar	160.838.049	160.838.049	131.554.462	29.283.587	-	-
Diğer borçlar	678.109.218	678.109.219	7.400.647	268.067.731	402.640.841	-
Toplam yükümlülük	4.724.477.267	5.340.561.051	968.556.108	1.207.598.489	2.401.956.018	762.450.436

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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

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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Sabit faizli finansal varlıklar		
Vadeli mevduatlar (Not 4)	1.105.774	2.113.136
Sabit faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 6)	3.234.881.154	2.806.201.892
Finansman bonoları (Not 6)	749.927.611	459.874.805
Finansal kiralama borçları (Not 6)	358.051.714	438.122.786
Değişken faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 6)	37.242.080	55.438.487
Finansman bonoları (Not 6)	81.063.468	125.892.030

Grup'un değişken faizli banka kredileri faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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

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 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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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)

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 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

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)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

25. 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.

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Grup'un net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)'na ilişkin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	
Bağlı ortaklıklar	329.385.812
Verilen avanslar	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	312.451.789
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	(540.319.364)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(3.889.965)
Satışların maliyeti	(40.461.735)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	4.258.948
Genel yönetim giderleri	10.875.989
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	6.877.339
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(218.043)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	191.359
Yatırım faaliyetlerinden giderler	15.577
Finansman gelirleri	22.480.042
Finansman giderleri	(5.242.450)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	249.222.734