

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak- 30 Eylül 2025 ara hesap dönemine
ait özet finansal tablolar**

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Özet bireysel finansal durum tablosu	1 – 2
Özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Özet bireysel özkaynak değişim tablosu	4
Özet bireysel nakit akış tablosu	5
Özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 – 37

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

		Cari dönem 30 Eylül 2025	Önceki dönem 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar	Dipnot	2.317.465.722	1.906.029.015
Nakit ve nakit benzerleri	4	337.161.560	12.589.081
Finansal yatırımlar	11	508.325.573	4.094.010
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-18	-	207.389.106
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	914.479.119	380.937.501
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	276.261	109.528
Stoklar	8	525.834.361	487.436.875
Peşin ödenmiş giderler			
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9- 18	-	512.864.178
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9	24.498.988	279.023.100
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		4.552.029	261.349
Diğer dönen varlıklar	10	2.337.831	21.324.287
Duran varlıklar		7.664.483.991	7.235.208.252
Finansal yatırımlar	11	4.254.679.225	4.620.524.994
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7- 18	3.205.619.241	2.346.317.226
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	-	664
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	204.185.525	202.926.306
Maddi duran varlıklar	13	-	65.439.062
Toplam varlıklar		9.981.949.713	9.141.237.267

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

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

		Cari Dönem 30 Eylül 2025	Önceki dönem 31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler	Dipnot	173.719.662	1.641.574.231
Kısa vadeli borçlanmalar	5	81.063.468	840.245.398
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	-	108.286.059
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	5	-	34.612.227
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	6- 18	-	4.594.314
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	22.590.237	25.695.642
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	9	-	331.584.162
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		899.262	1.856.128
Ertelenmiş gelirler	9	67.634.891	-
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	7- 18	1.163.989	285.103.180
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	278.063	1.381.634
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	89.752	8.215.487
Uzun vadeli yükümlülükler		1.053.653.669	1.195.872.643
Uzun vadeli borçlanmalar	5	-	27.438.957
İlişkili taraflara diğer borçlar	7	977.167.867	1.163.129.601
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		478.406	1.123.762
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	17	76.007.396	4.180.323
Özkaynaklar		8.754.576.382	6.303.790.393
Ödenmiş sermaye	15	5.000.000.000	2.500.000.000
Özsermaye düzeltme farkları	15	2.571.974.057	2.571.974.057
Hisse senedi ihraç primleri		31.187.571	28.526
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(316.611)	(1.000.056)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	335.410.145	335.410.145
Geçmiş yıllar karları		897.377.721	1.597.085.182
Net dönem zararı		(81.056.501)	(699.707.461)
Toplam kaynaklar		9.981.949.713	9.141.237.267

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

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

		Cari dönem	Cari dönem	Önceki dönem	Önceki dönem
		1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
	Dipnot				
Hasılat	19	789.619.326	4.462.987	21.762.271	19.345.696
Satışların maliyeti (-)	19	(717.694.136)	(33.545.453)	(29.468.919)	(29.422.707)
Brüt kar/ (zarar)		71.925.190	(29.082.466)	(7.706.648)	(10.077.011)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(111.411.802)	(25.889.154)	(80.727.904)	(30.292.525)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	917.225.512	215.178.010	522.111.338	238.221.962
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(561.673.337)	(54.906.508)	(225.905.867)	(99.415.500)
Esas faaliyet zararı		316.065.563	105.299.882	207.770.919	98.436.926
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	308.747.524	306.623.445	76.721.768	23.769.436
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	(49.981.128)	(46.350.598)	(48.661.072)	(434.152)
Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet zararı		574.831.959	365.572.729	235.831.615	121.772.210
Finansman gelirleri	23	94.162.755	88.972.256	2.990.896	1.362.851
Finansman giderleri (-)	23	(578.928.465)	(136.022.158)	(257.036.253)	(85.747.400)
Parasal kayıpları	25	(99.588.582)	(136.935.842)	(405.945.634)	(26.727.743)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zarar		(9.522.333)	181.586.985	(424.159.376)	10.659.918
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(71.534.168)	(98.875.184)	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	17	(71.534.168)	(98.875.184)	-	-
Net dönem zararı		(81.056.501)	82.711.801	(424.159.376)	10.659.918
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar:		683.445	327.824	(203.569)	(15.361)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)		976.350	(50.844)	(290.813)	(21.944)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları, vergi etkisi		(292.905)	378.668	87.244	6.583
Diğer kapsamlı gelir		683.445	327.824	(203.569)	(15.361)
Toplam kapsamlı gider		(80.373.056)	83.039.625	(424.362.945)	10.644.557
Pay başına kayıp	16	(0,02)	0,03	(0,63)	0,02

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel özkaynak değişim tabloları

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

	Ödenmiş sermaye	Özsermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem zararı	Toplam
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	892.848.272	3.556.700.267	28.525	(962.684)	208.708.769	1.539.078.330	878.521.687	7.074.923.166
Transferler	-	-	-	-	126.701.375	751.820.312	(878.521.687)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(424.159.376)	(424.159.376)
Dönem net zararı	-	-	-	(203.571)	-	-	-	(203.571)
Diğer kapsamlı gider	-	-	-	-	-	(52.069.390)	-	(52.069.390)
Payların geri alım işlemleri	-	-	-	-	-	-	-	-
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	892.848.272	3.556.700.267	28.525	(1.166.255)	335.410.144	2.238.829.252	(424.159.376)	6.598.490.829

	Ödenmiş sermaye	Özsermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem zararı	Toplam
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	2.500.000.000	2.571.974.057	28.526	(1.000.056)	335.410.145	1.597.085.182	(699.707.461)	6.303.790.393
Transferler	-	-	-	-	-	(699.707.461)	699.707.461	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(81.056.501)	(81.056.501)
Dönem net zararı	-	-	-	683.445	-	-	-	683.445
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye artırımı	2.500.000.000	-	31.159.045	-	-	-	-	2.531.159.045
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	5.000.000.000	2.571.974.057	31.187.571	(316.611)	335.410.145	897.377.721	(81.056.501)	8.754.576.382

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet bireysel nakit akış tabloları

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

		Cari dönem	Önceki dönem
		1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	Dipnot	(1.020.493.682)	207.781.035
Dönem zararı		(81.056.501)	(424.159.376)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(1.261.572.806)	430.480.128
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	10.967.538	16.558.717
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler			
Stok değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		76.591.837	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		51.646	132.714
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	23	(31.898.725)	(2.990.896)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	22.313.766	254.415.814
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		(182.290.912)	(294.978.662)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları	12	(1.259.219)	-
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları	11	-	14.427.941
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		(1.247.615.819)	485.312.167
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar ile ilgili düzeltmeler	22	49.981.128	434.152
Vergi giderleri ile ilgili düzeltmeler		71.534.168	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin Düzeltmeler	22	(29.948.214)	(42.831.819)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		322.135.625	201.914.654
Ticari alacaklardaki değişim		(141.248.672)	455.504.962
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki değişim		(466.359.511)	(488.168.791)
Stoklardaki değişim eler		(114.989.323)	24.221.001
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim		512.864.178	(150.324.395)
Ertelenmiş gelirlerdeki değişim		-	201.416.739
Ticari borçlardaki değişim		(3.392.202)	(6.941.672)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki değişim		(956.866)	892.165
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki değişim		163.802.218	172.642.931
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer değişimler			
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki değişim		380.541.545	(877.722)
Faaliyetler ile ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim		(8.125.742)	(6.450.564)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		-	(454.371)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(454.371)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(15.755.943)	(464.614.419)
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(1.523.070)	(40.041.718)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		6.013.465	21.742.762
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişler		-	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan diğer nakit girişleri		(9.425.159)	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan diğer nakit çıkışları		-	(20.436.621)
Fon ve hisse senedi alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(3.728.845.942)	(2.408.687.828)
Fon ve hisse senedi satışından kaynaklanan nakit girişleri	11	3.718.024.763	2.510.804.541
Bağlı ortaklık ediniminden kaynaklanan nakit çıkışları		-	(527.995.555)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		1.361.334.166	279.567.814
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	2.104.080.872	1.265.306.389
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(2.750.854.444)	(719.751.853)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		2.531.159.045	(52.069.390)
Ödenen faiz ve komisyon		(554.916.341)	(216.908.228)
Alınan faiz		31.865.034	2.990.896
D. Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim (A+B+C)		325.084.541	22.734.430
E. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(2.552.310)	(3.276.800)
F. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki gerçekleşmemiş kur farkı etkisi		2.040.248	1.630.558
G. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	12.589.081	3.826.619
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (D+E+F+G)	4	337.161.560	24.914.807

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

1. Şirket'in organizasyon ve faaliyet konusu

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi %36,32 halka arz oranı ile 21 Şubat 2018 tarihinde halka açılmıştır ve hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmeye başlamıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla hisselerinin %83,26'sı Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir.

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 17'dir (31 Aralık 2024: 17).

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

	30 Eylül 2025			31 Aralık 2024		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar
Tera Yatırım Holding A.Ş.	300.000.000	6	300.000.000	-	-	-
Hasan Peker	536.988.457	10,74	536.988.457	781.406.458	31,26	781.406.458
Halka açık kısım	4.163.011.543	83,26	4.163.011.543	1.718.593.542	68,74	1.718.593.542

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

Şirket'in özet bireysel finansal tabloları, SPK'nın 13 Eylül 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.

Ara dönem özet bireysel finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerinden gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kısa vadeli finansal yatırımlar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde varlıklar için transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Şirket, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet bireysel finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet bireysel finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir. Şirket, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda belirtilen politikalarını ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu nedenle Şirket, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli bireysel finansal tablolarını da, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	30 Eylül 2024
Yıllık endeks	3.367,22	2.684,55	2.526,16
Düzeltilme katsayısı	1,0000	1,2543	1,3329
Üç yıllık bileşik enflasyon oranı	%222	%291	%343

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

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

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

Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi

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

İşletmenin sürekliliği

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

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve **11 Kasım 2025** tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet bulunmamakla birlikte; Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar, yayımlandıktan sonra finansal tabloları düzeltme yetkisine sahiptir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

-TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

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

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

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

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

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

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

- *UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi:* Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- *UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar:* UFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade 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 – "Fili vekilin" belirlenmesi:* UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- *UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi:* Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu Standart Şirket için geçerli değildir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

2.4 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa:		
- Türk lirası	-	4.918
Bankalar:		
Vadeli mevduatlar	142.614.423	932.645
- Türk lirası	-	88.361
- Amerikan doları	-	691.297
Vadesiz mevduatlar		
- Türk lirası	20.212.240	2.546.301
- Amerikan doları	1.719.729	1.101.421
- Avro	172.527.846	6.221.765
- İngiliz sterlini	87.322	1.002.373
Toplam	337.161.560	12.589.081

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

	Vade	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2025
Türk lirası	Ekim '25	37,25	142.614.423
Toplam			142.614.423
	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024
Türk lirası	Ocak '25	44,50	932.645
Amerikan doları	Ocak '25	3,50	88.361
Avro	Ocak '25	2,00	691.297
Toplam			1.712.303

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

5. Finansal borçlanmalar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Finansman bonoları (*)	81.063.468	629.725.015
Kısa vadeli banka kredileri	-	210.520.383
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	-	108.286.059
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	-	34.612.227
Kısa vadeli borçlanmalar	81.063.468	983.143.684
Uzun vadeli banka kredileri	-	27.438.957
Uzun vadeli borçlanmalar	-	27.438.957
Toplam	81.063.468	1.010.582.641

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansman bonoları 30 Nisan 2025 tarihinde ihraç edilen 100.000.000 Türk lirası nominal tutarlı, TRFPEGYE2519 ISIN kodlu, yıllık %59 basit, %67,84 bileşik faizli, 27 Ekim 2025 vadeli finansman bonosundan oluşmaktadır.

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

	2025	2024
1 Ocak	346.245.399	182.489.405
Kredi kullanımı	724.618.872	355.547.565
Anapara ödemeleri (-)	(974.564.111)	(174.820.812)
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	(26.102.387)	30.345.359
Parasal kazanç (-)	(70.197.773)	(70.039.674)
30 Eylül	-	323.521.843

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

	2025	2024
1 Ocak	629.725.015	-
Bono ihracı	1.379.462.000	909.758.824
Anapara ödemeleri (-)	(1.742.092.250)	(523.716.475)
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	3.601.468	6.137.915
Parasal kazanç (-)	(189.632.765)	(40.001.432)
30 Eylül	81.063.468	352.178.832

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

5. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

	2025	2024
1 Ocak	34.612.227	85.512.055
Ödemeler (-)	(34.198.083)	(21.214.566)
Tahakkuk eden faiz	(401.426)	25.479.274
Ödenen faiz (-)	(7.004.563)	(24.553.483)
Parasal kazanç (-)	6.991.845	(20.468.811)
30 Eylül	-	44.754.469

6. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	914.479.119	380.937.501
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18)	-	207.389.106
Toplam	914.479.119	588.326.607

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

b) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	22.590.237	25.695.642
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 18)	-	4.594.314
Toplam	22.590.237	30.289.956

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Vergi dairesinden alacaklar	240.260	99.437
Diğer alacaklar	36.001	10.091
Toplam	276.261	109.528

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	-	664
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 18)	3.205.619.241	2.346.317.226
Toplam	3.205.619.241	2.346.317.890

c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan alınan depozito ve teminatlar	270.000	1.381.634
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	8.063	-
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	1.163.989	285.103.180
Toplam	1.442.052	286.484.814

d) Uzun vadeli diğer borçlar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	977.167.867	1.163.129.601
Toplam	977.167.867	1.163.129.601

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

8. Stoklar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları	371.221.580	371.221.580
Ataköy projesi arsa payları	122.679.372	122.679.374
Sultan Makamı Konutları	186.696.556	71.707.230
Stoklar, brüt	680.597.508	565.608.184
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (-)	(105.440.153)	(47.502.540)
Ataköy projesi arsa payları (-)	(49.322.994)	(30.668.769)
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(154.763.147)	(78.171.309)
Stoklar, net	525.834.361	487.436.875

9. Peşin ödenmiş giderler ve müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	24.294.409	277.934.731
Gelecek aylara ait giderler	204.579	1.088.369
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18)	-	512.864.178
Toplam	24.498.988	791.887.278

b) Müşteri sözleşmelerinden kısa vadeli yükümlülükler

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	-	331.584.162
Toplam	-	331.584.162

c) Ertelenmiş gelirler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ertelenmiş gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar	67.634.891	-
Toplam	67.634.891	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

10. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Devreden katma değer vergisi	2.296.405	21.198.857
Personel ve iş avansları	41.426	125.430
Toplam	2.337.831	21.324.287

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	89.752	8.215.487
Toplam	89.752	8.215.487

11. Finansal yatırımlar

a) Kısa vadeli finansal yatırımlar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yatırım fonları (*)	508.325.573	4.094.010
Toplam	508.325.573	4.094.010

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yatırım fonları para piyasası fonlarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in hisse senetlerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	-	109.653.688
Alımlar	-	183.582.100
Satışlar (-)	-	(291.358.730)
Gerçeğe uygun değer değişimi, net	-	(14.427.941)
Hisse senedi satış karı	249.081.207	32.602.276
Parasal kayıp	-	(20.051.393)
30 Eylül	249.081.207	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

11. Finansal yatırımlar (devamı)

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

	2025	2024
1 Ocak	4.094.010	-
Alımlar	3.728.845.942	2.225.105.728
Satışlar (-)	(3.718.024.763)	(2.219.445.811)
Fon satış karı/ (zararı), net (Not 22a-b)	29.948.214	10.229.544
Parasal kayıp (-)	463.462.169	2.371.817
30 Eylül	508.325.573	18.261.278

b) Uzun vadeli finansal yatırımlar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peker GMBH	2.588.262.951	2.588.262.951
DİGH Maslak	978.781.613	842.062.700
Nordstern Dusseldorf GMBH	-	502.564.682
Peker GYO Global GMBH	440.461.700	440.461.700
Blue Stone Investment GMBH	246.992.321	246.992.321
Peker GYO Spain SL	180.640	180.640
Toplam	4.254.679.225	4.620.524.994

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ritz Carlton A 95 (*)	96.876.796	96.876.796
Nef 22 (**)	83.471.258	83.471.258
Kaiserwall (***)	23.837.471	22.578.252
Toplam	204.185.525	202.926.306

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

(**) Daha önce Nef 22 bağımsız bölüm stoklarında bulunan 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 14 işyerinin 9 adedi bağımsız bölüm, beş adedi arsa payı olarak satılma amacıyla stoklarda takip edilmektedir.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

	2025	2024
1 Ocak	202.926.306	232.144.838
Gerçeğe uygun değer değişimi (Not 21)	1.259.219	-
30 Eylül	204.185.525	232.144.838

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

30 Eylül 2025 - 31 Aralık 2024					
Gayrimenkulün adı	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri (Orijinal para birimi)	Para birimi	Gerçeğe uygun değeri (TL)	
Ritz Carlton A 95	8 Ocak 2024	85.003.292	Türk lirası	96.876.796	
Nef 22	8 Ocak 2024	73.240.776	Türk lirası	83.471.258	
Kaiserwall	31 Aralık 2023	490.000	Avro	23.837.471	

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

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

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

	Gerçeğe uygun değeri	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Ritz Carlton A 95	96.876.796	-	96.876.796	-
Nef 22	83.471.258	-	83.471.258	-
Kaiserwall	23.837.471	-	-	23.837.471
Toplam	204.185.525	-	180.348.054	23.837.471

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

13. Maddi duran varlıklar

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

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Maliyet:				
Taşıtlar	104.565.889	-	(104.565.889)	-
Demirbaşlar	2.942.251	1.523.070	(4.465.321)	-
Özel maliyetler	106.775	-	(106.775)	-
Toplam	107.614.915	1.523.070	(109.137.985)	-
Birikmiş amortisman (-):				
Taşıtlar	40.764.121	10.648.257	(51.412.378)	-
Demirbaşlar	1.395.716	306.823	(1.702.539)	-
Özel maliyetler	16.016	12.458	(28.474)	-
Toplam	42.175.853	10.967.538	(53.143.391)	-
Defter değeri	65.439.062			-

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2024
Maliyet:				
Taşıtlar	103.753.379	39.253.879	(40.867.183)	102.140.075
Demirbaşlar	2.286.688	612.439	-	2.899.127
Özel maliyetler	-	106.775	-	106.775
Verilen avanslar	-	68.625	-	68.625
Toplam	106.040.067	40.041.718	(40.867.183)	105.214.602
Birikmiş amortisman (-):				
Taşıtlar	38.028.924	16.192.297	(18.690.270)	35.530.951
Demirbaşlar	901.778	355.743	-	1.257.521
Özel maliyetler	-	10.677	-	10.677
Toplam	38.930.702	16.558.717	(18.690.270)	36.799.149
Defter değeri	67.109.365			68.415.453

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla taşıtlar üzerinde 6.463.957 Türk lirası tutarında rehin bulunmaktadır (Not 14).

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

14. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

a) Karşılıklar

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

b) Koşullu varlıklar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Teminat senetleri (*)		
- Türk lirası	-	2.584.099
- Amerikan doları	-	85.437.503
Toplam	-	88.021.602

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı (*)	-	405.925.372
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplamı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	-	405.925.372

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

15. Özkaynaklar

a) Sermaye

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

Hissedarlar	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Yüzde	Tutar	Yüzde	Tutar
Tera Yatırım Holding A.Ş.	6	300.000.000	-	-
Hasan Peker	10,74	536.988.457	31,26	781.406.458
Diğer	83,26	4.163.011.543	68,74	1.718.593.542
Toplam	100	5.000.000.000	100	2.500.000.000
Özsermaye enflasyon düzeltme farkları		2.571.974.057		2.571.974.057
Toplam		7.571.974.057		5.071.974.057

Hissedarlar	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024		Grubu	Türü
	Pay adedi	Pay tutarı	Pay adedi	Pay tutarı		
Tera Yatırım Holding Anonim Şirketi	300.000.000	300.000.000			B	Hamiline
Hasan Peker	536.988.457	536.988.457	781.406.458	781.406.458	A	Nama
Halka açık kısım	4.163.011.543	4.163.011.543	1.718.593.542	1.718.593.542	B	Hamiline
Toplam	5.000.000.000	5.000.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000		

(*) 30 Eylül 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 314.754.719 Türk lirasıdır. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nun 5 kişiden oluşması durumunda 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması durumunda 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilmektedir.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yasal yedeklerin toplam tutarı sırasıyla 335.410.145 Türk lirası ve 335.410.145 Türk lirasıdır.

16. Pay başına kayıp

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

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem zararı	(81.056.501)	(424.159.376)
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	5.000.000.000	669.833.747
Pay başına kayıp	(0,02)	(0,63)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

17. Vergi

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

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

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

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
Stoklar	272.968.707	(81.890.611)	160.698.513	(48.209.554)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	60.749.029	(18.224.709)	78.143.223	(23.442.967)
Verilen avanslar	1.020.633.399	48.178.742	(93.221.330)	27.966.399
Finansman bonoları	(3.601.468)	1.080.440	(77.719.120)	23.315.736
Banka kredileri	-	-	(32.740.116)	9.822.035
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler	(11.396.694)	3.419.008	(18.519.025)	5.555.708
Kıdem tazminatı karşılığı	(319.251)	95.775	(989.915)	296.975
Maddi duran varlıklar	17.352.711	(5.205.813)	(844.790)	253.437
Kiralama işlemlerinden borçlar	-	-	(503.507)	151.052
Peşin ödenmiş giderler	(231.510)	69.453	(235.672)	70.702
Ertelenmiş gelirler	78.591.424	(23.577.427)	-	-
Finansal yatırımlar	-	-	-	-
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	(159.154)	47.746	(133.847)	40.154
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		(76.007.396)		(4.180.323)

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren dönemde ertelenen vergi yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025
1 Ocak	(4.180.323)
Kar veya zarar ile ilişkilendirilen	(71.534.168)
Diğer kapsamlı gelirleri ilişkilendirilen	(292.905)
30 Eylül	(76.007.396)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

18. İlişkili taraflar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peker Holding GMBH	-	207.389.106
Toplam	-	207.389.106

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peker GMBH	2.606.076.313	1.840.590.585
DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Limited Şirketi	488.829.332	131.015.198
Peker GYO Spain SL	110.639.016	93.913.707
Peker Holding A.Ş.	74.580	-
Peker GYO Global GMBH	-	210.958.903
Nordstern Dusseldorf GMBH	-	69.838.833
Toplam	3.205.619.241	2.346.317.226

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

c) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peker Port GMBH	-	4.424.300
Peker Management GMBH	-	170.014
Toplam	-	4.594.314

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

18. İlişkili taraflar (devamı)

d) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Hasan Peker	1.163.989	195.670.157
Peker Holding A.Ş.	-	89.433.023
Toplam	1.163.989	285.103.180

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

e) Uzun vadeli diğer borçlar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Blue Stone Investment GMBH	977.167.867	1.163.129.601
Toplam	977.167.867	1.163.129.601

f) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Marbella Life Style Investments SL	-	512.864.178
Toplam	-	512.864.178

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

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

f) Üst yönetime sağlanan faydalar

Şirket'in üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde üst yönetime sağlanan faydaların tutarı 4.073.022 Türk lirası ve 15.353.115 Türk lirasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Yurtiçi satışlar	783.307.362	-	18.097.648	18.097.648
Kira gelirleri	6.311.964	4.462.987	3.664.623	1.248.048
Hasılat, net	789.619.326	4.462.987	21.762.271	19.345.696
Yurtiçi satışların maliyeti (-)	(703.593.266)	(19.444.583)	(24.221.001)	(24.221.001)
Diğer	(14.100.870)	(14.100.870)	(5.247.918)	(5.201.706)
Satışların maliyeti (-)	(717.694.136)	(33.545.453)	(29.468.919)	(29.422.707)
Brüt kar/ (zarar)	71.925.190	(29.082.466)	(7.706.648)	(10.077.011)

20. Genel yönetim giderleri

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Vergi, resim ve harç giderleri	40.325.468	10.855.311	-	-
Personel giderleri	23.708.042	7.202.141	25.197.928	9.812.451
Amortisman giderleri ve itfa payları (Not 13)	10.967.538	1.476.023	16.558.717	5.148.966
Ulaşım giderleri	9.711.938	3.523.962	2.565.207	635.389
Danışmanlık giderleri	7.874.797	1.944.790	12.093.540	5.307.917
Seyahat ve konaklama giderleri	5.099.258	26.891	5.358.391	4.690.691
Kira giderleri	1.660.109	506.175	3.496.695	990.247
Sigorta giderleri	957.742	-	1.883.082	560.743
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	333.945	142.464	1.128.687	255.983
Bağış ve yardımlar	276.038	86.400	107.675	32.894
Diğer (*)	10.496.927	124.997	12.337.982	2.857.244
Toplam	111.411.802	25.889.154	80.727.904	30.292.525

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı gelirleri	866.518.128	169.445.086	517.236.324	238.221.962
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 12)	1.259.219	(685.111)	-	-
Vergi, resim ve harç iadeleri	-	-	4.874.899	-
Diğer	49.448.165	46.418.035	115	-
Toplam	917.225.512	215.178.010	522.111.338	238.221.962

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Bağlı ortaklık satış iadeleri (-)	1.031.689.035	1.031.689.035	-	-
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı giderleri	317.289.271	79.096.057	222.977.327	99.240.725
Stok değer düşüklüğü karşılık giderleri	76.591.837	24.455.271	-	-
Vergi, resim ve harç giderleri	350.178	159.325	2.402.347	166.018
Sigorta hasar tazminat giderleri	-	-	380.997	-
Diğer	(864.246.984)	(1.080.493.180)	145.196	8.757
Toplam	561.673.337	54.906.508	225.905.867	99.415.500

22. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Fon satış karları (Not 11a)	29.948.214	27.953.894	44.001.373	9.947.443
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer farkları	-	-	27.149	-
Hisse senedi satış karları (Not 11a)	249.081.207	249.081.207	32.602.276	13.821.993
Menkul kıymet faiz gelirleri	-	-	90.970	-
Sabit kıymet satış karı	29.718.103	29.588.344	-	-
Toplam	308.747.524	306.623.445	76.721.768	23.769.436

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

22. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler (devamı)

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Sabit kıymet satış zararları	49.981.128	46.350.598	434.153	434.152
Fon satış zararları (Not 11a)	-	-	33.771.829	-
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer farkları	-	-	14.455.090	-
Toplam	49.981.128	46.350.598	48.661.072	434.152

23. Finansman faaliyetlerinden gelir ve giderler

a) Finansman faaliyetlerinden gelirler

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Adat faiz gelirleri	62.297.722	61.137.237	2.990.896	1.362.851
Vadeli mevduat faiz gelirleri	31.865.033	27.835.019	-	-
Toplam	94.162.755	88.972.256	2.990.896	1.362.851

b) Finansman faaliyetlerinden giderler

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Kredi faiz ve komisyon giderleri	223.619.539	(51.781.662)	138.871.325	35.179.565
Finansman bonusu faiz giderleri (Not 5)	298.189.852	145.725.632	76.501.664	39.673.771
Finansal kiralama faiz ve komisyon giderleri (Not 5)	16.769.839	3.870.150	38.944.303	10.299.959
Adat faiz giderleri	29.232.112	29.191.876	-	-
Banka komisyon giderleri	7.767.075	7.325.416	1.417.149	193.699
Vergi, resim ve harç giderleri	2.661.424	1.619.449	783.117	248.276
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	234.011	(10.179)	98.522	30.998
Diğer	454.613	81.476	420.173	121.132
Toplam	578.928.465	136.022.158	257.036.253	85.747.400

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Finansal borçlar	81.063.468	1.010.582.641
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(337.161.560)	(12.589.081)
Net finansal borç	(256.098.092)	997.993.560
Özkaynak toplamı	8.754.576.383	6.303.790.393
Net finansal borç/ özkaynak oranı	(0,029)	0,158

b) Finansal risk faktörleri

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski

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

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

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

Cari dönem	Alacaklar		Bankalardaki	Finansal
30 Eylül 2025	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	mevduat	yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	914.479.119	3.205.895.502	337.161.560	508.325.573
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	914.479.119	3.205.895.502	337.161.560	508.325.573
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

Önceki dönem	Alacaklar		Bankalardaki	Finansal
31 Aralık 2024	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	mevduat	yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	588.326.607	2.346.427.418	12.584.163	4.094.010
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	588.326.607	2.346.427.418	12.584.163	4.094.010
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.2) Likidite riski

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

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler 30 Eylül 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)
Finansman bonoları	81.063.468	81.063.468	81.063.468	-	-
Ticari borçlar	22.590.237	22.590.237	-	22.590.237	-
Diğer borçlar	978.609.919	978.609.919	278.063	1.163.989	977.167.867
Toplam yükümlülük	1.082.263.624	1.082.263.624	81.341.531	23.754.226	977.167.867

Sözleşme uyarınca vadeler 30 Eylül 2025	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	346.245.398	443.502.525	103.607.457	289.374.138	50.520.930
Finansman bonoları	629.725.015	676.271.665	535.687.433	140.584.231	-
Kiralama yükümlülükleri	34.612.227	42.894.515	12.868.354	30.026.160	-
Ticari borçlar	30.289.956	30.289.956	2.663.709	27.626.247	-
Diğer borçlar	1.449.614.415	1.449.614.416	1.381.635	285.103.180	1.163.129.601
Toplam yükümlülük	2.490.487.013	2.642.573.077	656.208.588	772.713.956	1.213.650.531

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Faiz oranı riski

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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Sabit faizli finansal varlıklar		
Vadeli mevduatlar (Not 4)	142.614.423	1.712.303
Sabit faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 5)	-	286.646.595
Finansman bonoları (Not 5)	-	494.385.567
Finansal kiralama borçları (Not 5)	-	34.612.227
Değişken faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 5)	-	59.598.804
Finansman bonoları (Not 5)	81.063.468	135.339.448

b.4) Kur riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

Döviz pozisyonu tablosu	Cari dönem			
	30 Eylül 2025			
	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	-	-	1.071
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)	(4.949)	(16.061.940)	1.050.346

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

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

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

Kur riskine duyarlılık

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

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

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**b) Finansal risk faktörleri (devamı)****b.3) Kur riski (devamı)**

Kur riskine duyarlılık (devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Cari dönem	30 Eylül 2024	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	23.389	(23.389)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	23.389	(23.389)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	170.334.356	(170.334.356)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	170.334.356	(170.334.356)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	5.713.065	(5.713.065)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	5.713.065	(5.713.065)
Toplam (3+6+9)	176.070.810	(176.070.810)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Parasal olmayan kalemler		
Bağlı ortaklıklar	666.200.860	312.724.920
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13.473.567	14.217.258
Stoklar	179.975.829	62.440.870
Maddi duran varlıklar	6.786.977	(23.731.662)
Peşin ödenmiş giderler	29.704.112	(97.903.100)
Aktüeryal kayıp	(147.914)	(146.444)
Hisse senedi ihraç primleri	(1.584.085)	(1.580.008)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	15.124.066	(1.132.548)
Yasal yedekler	(68.001.035)	(102.288.529)
Ödenmiş sermaye	(238.519.084)	(76.605.153)
Geçmiş yıl karları	(695.221.302)	(221.330.891)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(61.711.362)	(57.529.479)
Satışların maliyeti	730.145	44.228.283
Genel yönetim giderleri	8.628.316	4.049.760
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(79.993.521)	(91.685.686)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	88.316.718	81.206.662
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(2.239.785)	(2.005.379)
Yatırım faaliyetlerinden giderler	2.310.966	2.105.247
Finansman gelirleri	(3.287.455)	(3.304.201)
Finansman giderleri	44.118.766	19.951.736
Ertelenmiş vergi gelir gideri	(4.253.361)	1.382.502
Toplam	(99.588.582)	(136.935.842)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

26. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü Vakıflar Meclisi tarafından 01.10.2025 tarihinde, İstanbul ili, Sarıyer ilçesinde bulunan 154 ada, 70 parsel sayılı, 1.706,00 m2 sahalı taşınmazın ilişkin yapılan ihalede Şirket'in bağlı ortaklığı olan Digh Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti tarafından en yüksek fiyat teklifi olan 1.510.000.000 TL'lik teklif verilmiştir.

21.10.2025 tarihinde Şirket'in bağlı ortaklığı olan Digh Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti şirketi adına tapu devri gerçekleştirilmiştir.

Şirket'in Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olan unvanın, Tera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tadil edilmesine ve bu kapsamda Şirketimiz esas sözleşmesinin "Şirketin Unvanı" başlıklı 2. maddesinin ekte yer alan şekliyle tadil edilmesine, Söz konusu esas sözleşme değişikliği için Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilerek uygun görüş alınmasına ve esas sözleşme değişikliği izni alınmak üzere Ticaret Bakanlığı'na müracaat edilmesine ve ilgili izin ve onaylar alınmış olmak kaydıyla yapılacak esas sözleşme değişikliğinin yapılacak ilk genel kurulda ortakların onayına sunulmasına, karar vermiştir.

Şirket'in 2024 yılı faaliyet dönemine ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 31.10.2025.2024 Cuma günü, saat 11:00'de gerçekleştirilmiştir. Genel kurul toplantısında Türk Ticaret Kanunu'nun 418. maddesi uyarınca gerekli asgari toplantı nisabının toplanmamış olduğu tespit edildiğinden, olağan genel kurul toplantısının 01.12.2025 tarihinde tekrar çağırılmasına karar verilmiş olup, 04.11.2025 tarihinde gerekli açıklama ve bildirimler yapılmıştır. 30.07.2025 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere 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 30.07.2025 tarihinde başvuru yapılmıştır.

1.500.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde finansman bonusu ihraç belgesi kapsamında 27.10.2025 vade sonu tarihli 100.000.000 TL nominal tutarda borçlanma aracının itfası gerçekleştirilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

27. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	825.274.893	14.136.793
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.005.917.498	4.755.366.427
B	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	978.781.613	1.344.627.383
C	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		4.171.975.709	3.027.106.664
D	Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)		9.981.949.713	9.141.237.267
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	81.063.468	975.970.414
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	34.612.227
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	978.331.856	285.103.180
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	8.754.576.383	6.303.790.392
	Diğer kaynaklar		167.978.006	1.873.345.216
D	Toplam kaynaklar (Pasif Toplamı)		9.981.949.713	9.472.821.429

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	337.161.560	12.584.163
A2	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	23.837.471	22.578.252
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	3.883.457.277	3.778.462.294
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	-	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	Asgari/ azami oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	41,16%	52,02%	Asgari %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	24,78%	14,86%	Azami %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	40,15%	41,58%	Azami %49
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	Azami %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	0,00%	0,00%	Azami %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	1,07%	16,03%	Azami %500
7 Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	3,46%	0,14%	Azami %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	0,00%	0,00%	Azami %10