

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

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

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 - 48

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

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

	Dipnot	Cari dönem	Önceki dönem
		30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		2.841.620.888	2.417.036.276
Nakit ve nakit benzerleri	4	421.754.905	67.606.747
Finansal yatırımlar	5	626.988.723	59.221.517
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7-18	-	212.015.111
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	1.089.992.745	382.770.484
Diğer alacaklar			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	8-18	1.076.228	7.503.636
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	4.203.264	15.022.563
Stoklar	9	525.834.361	487.436.874
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	10-18	-	763.943.550
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	10	37.741.562	288.519.255
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		4.589.213	272.377
Diğer dönen varlıklar	11	129.439.887	132.724.162
Duran varlıklar		7.219.724.620	7.722.403.743
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		74.580	-
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	758.328	1.729.396
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	7.199.770.950	7.627.545.446
Maddi duran varlıklar	13	12.605.833	89.043.076
Ertelenen vergi varlığı	17	6.514.929	4.085.825
Toplam varlıklar		10.061.345.508	10.139.440.019

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

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

		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		937.668.742	2.584.552.637
Kısa vadeli borçlanmalar	6	611.410.985	1.583.040.999
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlar	6	-	108.286.059
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	6	14.641.330	50.081.872
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7-18	-	8.449.207
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	123.267.545	164.458.744
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	10	3.171.759	331.584.162
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.308.943	2.013.644
Diğer borçlar			
Ertelenmiş gelirler	10	67.667.142	-
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	8-18	2.005.280	288.184.558
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	99.532.219	7.956.019
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Diğer karşılıklar</i>		3.565.561	2.585.022
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	10.097.978	37.912.351
Uzun vadeli yükümlülükler		2.360.086.559	3.309.016.066
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.544.799.656	2.014.786.762
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	6	348.657.062	420.919.321
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	8-18	-	432.856.548
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		478.405	1.123.763
Ertelenen vergi yükümlülüğü	17	466.151.436	439.329.672
Özkaynaklar		6.763.590.207	4.245.871.316
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		6.763.590.207	3.991.427.254
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	28.525
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		-	-
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(316.611)	(1.000.056)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		-	-
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>		(1.116.319.445)	(1.639.286.193)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(3.558.360.306)	(3.421.088.936)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	335.410.144	335.410.144
Geçmiş yıllar karları		3.096.060.185	3.512.656.981
Net dönem karı		403.954.612	132.732.732
Kontrol gücü olmayan paylar		-	254.444.062
Toplam kaynaklar		10.061.345.508	10.139.440.019

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Cari dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2025	Cari dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2025	Önceki dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Önceki dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Dipnot					
Hasılat	19	914.127.043	58.873.987	142.269.906	55.030.535
Satışların maliyeti (-)	19	(717.694.136)	(33.545.453)	(29.468.919)	(29.422.707)
Brüt kar		196.432.907	25.328.534	112.800.987	25.607.828
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(1.612.566)	-	(16.604.016)	-
Genel yönetim giderleri (-)	20	(213.683.865)	(52.272.226)	(156.339.997)	(59.716.790)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.370.816.942	9.891.376	1.675.047.335	336.990.449
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(582.481.084)	(53.947.630)	(500.039.397)	(366.853.425)
Esas faaliyet karı		769.472.334	(70.999.946)	1.114.864.912	(63.971.938)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	414.318.026	412.193.947	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 karı		1.133.809.232	294.843.403	1.142.925.608	(40.636.654)
Finansman gelirleri	23	97.714.873	90.232.738	3.558.181	1.509.276
Finansman giderleri (-)	23	(816.369.169)	(284.614.762)	(431.935.353)	(147.036.460)
Parasal kazanç/ (kayıp), net	26	200.118.149	(67.807.211)	(217.528.912)	28.828.058
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		615.273.085	32.654.168	497.019.524	(157.335.780)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri (-)		(211.318.473)	(106.831.308)	(54.281.744)	(12.659.044)
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	17	(211.318.473)	(106.831.308)	(54.281.744)	(12.659.044)
Net dönem karı		403.954.612	(74.177.140)	442.737.780	(169.994.824)
Ana ortaklığa ait		403.954.612	(73.371.423)	455.541.059	(169.994.824)
Kontrol gücü olmayan paylar		-	(805.717)	(12.803.279)	-
Pay başına kazanç	16	,08	,68		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak		683.445	(343.749)	(203.569)	(15.361)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		976.350	(50.844)	(203.569)	(15.361)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları), vergi etkisi		(292.905)	(292.905)	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak		299.412.711	544.646.445	(644.093.437)	(132.027.521)
Yabancı para çevrim farkı		299.412.711	544.646.445	(644.093.437)	(132.027.521)
Diğer kapsamlı (gider)/ gelir		300.096.156	544.302.696	(644.297.006)	(132.042.882)
Toplam kapsamlı gelir		704.050.768	470.125.556	(201.559.226)	(302.037.706)
Ana ortaklığa ait		704.050.768	454.846.475	(201.559.226)	(302.037.706)
Kontrol gücü olmayan paylar		-	15.279.081	-	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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	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 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	3.779.714.792	28.526	(962.686)	(930.991.589)	208.708.772	(2.576.136.367)	2.383.598.802	1.951.216.711	5.485.010.708	380.577.044	5.865.587.752
Transferler	-	-	-	-	-	126.701.372	-	1.824.515.339	(1.951.216.711)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Dönem net zararı</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	455.541.059	455.541.059	(12.803.279)	442.737.780
<i>Diğer kapsamlı gider</i>	-	-	-	(203.569)	(564.507.826)	-	-	-	(564.711.395)	(564.711.395)	(79.585.610)	(644.297.005)
Payların geri alınması	-	-	-	-	-	-	-	(52.069.393)	-	(52.069.393)	-	(52.069.393)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	(1.637.241)	-	(1.637.241)	1.636.881	(360)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşme etkisi	-	-	-	-	-	-	(844.544.282)	-	-	(844.544.282)	-	(844.544.282)
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	669.833.747	3.779.714.792	28.526	(1.166.255)	(1.495.499.415)	335.410.144	(3.420.680.649)	4.154.407.507	455.541.059	4.477.589.456	289.825.036	4.767.414.492

	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	2.571.974.057	28.525	(1.000.056)	(1.639.286.193)	335.410.144	(3.421.088.936)	3.512.656.981	132.732.732	3.991.427.254	254.444.062	4.245.871.316
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	132.732.732	(132.732.732)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Dönem net zararı</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	403.954.612	403.954.612	-	403.954.612
<i>Diğer kapsamlı gider</i>	-	-	-	683.445	522.966.748	-	-	-	-	523.650.193	-	523.650.193
Sermaye artırımları	2.500.000.000	-	31.159.046	-	-	-	-	-	-	2.531.159.046	-	2.531.159.046
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	(549.329.528)	-	(549.329.528)	(254.444.062)	(803.773.590)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşme etkisi	-	-	-	-	-	-	(137.271.370)	-	-	(137.271.370)	-	(137.271.370)
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	5.000.000.000	2.571.974.057	31.187.571	(316.611)	(1.116.319.445)	335.410.144	(3.558.360.306)	3.096.060.185	403.954.612	6.763.590.207	-	6.763.590.207

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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	457.208.286	866.721.858
Dönem karı		403.954.612	442.737.780
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		424.297.854	(303.422.553)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	10.967.538	18.006.743
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		683.445	132.714
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(35.315.947)	(3.461.075)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		635.506.124	397.645.456
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		(182.290.912)	(294.978.662)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(505.096.685)	(863.354.214)
Vergi geliri/ gideri ile ilgili düzeltmeler	17	211.318.473	54.281.744
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		(810.368.620)	395.105.336
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		1.048.913.309	36.031.223
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		49.981.129	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		-	(42.831.818)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(371.044.180)	727.861.002
Ticari alacaklardaki azalışlar/ (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(559.306.683)	457.278.736
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/ (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		215.441.332	(346.755.191)
Stoklardaki azalışlar/ (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(38.397.487)	-
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalışlar/ (artışlar) ilgili düzeltmeler		763.943.554	(104.109.161)
Ticari borçlardaki artışlar/ (azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		(45.332.889)	60.049.151
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/ (azalış)		295.299	867.981
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		(679.820.904)	700.396.900
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler			
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki azalış/ (artış)		(1.032.561)	9.471.275
Faaliyetler ile ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/ (azalış)		(26.833.841)	(49.338.689)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		-	(454.371)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(454.371)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(272.232.872)	(867.704.890)
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(1.523.070)	(40.256.997)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		6.013.464	21.742.762
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	-	(366.752.725)
Yatırım faaliyetlerine kaynaklanan diğer nakit girişleri		(260.745.261)	-
Yatırım faaliyetlerine kaynaklanan diğer nakit çıkışları		250.777.693	(56.559.087)
Fon ve hisse senedi alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.847.509.092)	(2.408.687.828)
Fon ve hisse senedi satışından kaynaklanan nakit girişleri		3.718.024.764	2.510.804.541
Bağlı ortaklık ediniminden kaynaklanan nakit çıkışları		(137.271.370)	(527.995.556)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		169.684.805	(9.747.305)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		724.618.872	1.330.508.103
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.413.024.122)	(957.624.249)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(6.313.306)	(8.475.935)
Sermaye artırımı		2.531.159.046	(52.069.390)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleriyle yapılan işlemler		(694.900.504)	
Ödenen faiz ve komisyon		(7.171.129)	(325.546.909)
Alınan faiz		35.315.948	3.461.075
D. Nakit ve nakit benzerlerindeki net değişim (A+B+C)		354.660.219	(10.730.337)
E. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(2.552.309)	(3.276.800)
F. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki gerçekleşmemiş kur farkı etkisi		2.040.248	1.630.556
G. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	67.606.747	105.211.700
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (D+E+F+G)	4	421.754.905	92.835.119

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla hisselerinin %68,74'ü Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir.

Şirketin yönetim kontrolüne sahip ortağı Hasan Peker'in, sahip olduğu 314.754.719,80 TL nominal değerli A grubu paylarının tamamının 20.000.000 Avro bedel ile Tera Yatırım Holding A.Ş.'ye devrine ilişkin olarak 28 Temmuz 2025 tarihli "Pay Alım Satım Sözleşmesi" 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 yapılmıştır.

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.

Grup'un 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 17 kişidir (31 Aralık 2024: 29).

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

	30 Eylül 2025			31 Aralık 2024		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar
Tera Yatırım Holding Anonim Şirketi	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

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

Sermayedeki pay ve oy kullanma hakkı oranı (%)				
Bağlı ortaklıklar	Faaliyet konusu	Kuruluş ve faaliyet yeri	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
			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	-	100
Peker GYO Spain SL	Gayrimenkul proje geliştirme	Malaga - İspanya	100	100

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2024 tarihinde Peker Tower Maslak Projesinin aktifinde yer aldığı DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti.'nin hisselerinin %99'una sahip olan GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.'nin paylarının tamamını Peker Holding A.Ş.'den satın almıştır. Toplam 16.554 m² inşaat alanına sahip olan arsa, İstanbul'da Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. 6 bodrum katın yanında zemin + 15 kattan oluşacak projede ofis büyüklüklerinin 120 m² ile 560 m² arasında değişmektedir. GG Gayrimenkul, DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti. bünyesinde Türk Ticaret Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine uygun olarak birleşmiş olup 18 Ekim 2024 tarihinde tescil edilmiştir.

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 Eylül 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.

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 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

Grup'un ara dönem özet konsolide 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.

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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)

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:

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

30 Eylül 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 Eylül 2025 satın alma gücüne getirilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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)

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

Grup; Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun "KGK" yayınlamış olduğu 15 Mart 2021 tarihli "Yabancı Para Cinsinden Parasal Kalemlerin Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Sonraki Ölçümü Hakkında" duyurusuna istinaden 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 Eylül 2025	31 Aralık 2024	30 Eylül 2024
Döviz Alış Kuru	48,7512	36,8024	35,1284
Döviz Satış Kuru	48,8390	36,7362	35,1917
Ortalama Kur	47,6182	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 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, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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 (devamı)

i) 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 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 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

30 Eylül 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa		
- Türk lirası	3.030	8.719
Bankalar		
Vadeli mevduatlar		
- Türk lirası	142.614.423	1.492.055
- Amerikan doları	-	88.361
- Avro	-	691.298
Vadesiz mevduatlar		
- Türk lirası	21.068.320	2.709.971
- Amerikan doları	1.719.729	1.101.421
- Avro	256.262.081	60.512.549
- İngiliz sterlini	87.322	1.002.373
Toplam	421.754.905	67.606.747

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

	Vade	Faiz oranı	30 Eylül 2025
Türk lirası	Temmuz '25	37,25	142.614.423
Toplam			142.614.423
	Vade	Faiz oranı	31 Aralık 2024
Türk lirası	Ocak '25	44,50	1.492.055
Amerikan doları	Ocak '25	3,50	88.361
Avro	Ocak '25	2,00	691.298
Toplam			2.271.714

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

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

5. Finansal yatırımlar

a) Kısa vadeli finansal yatırımlar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yurtdışı fonlar	57.047.951	55.121.629
Yatırım fonları	569.940.772	4.094.010
Diğer	-	5.878
Toplam	626.988.723	59.221.517

6. Finansal borçlanmalar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli banka kredileri	530.347.517	953.315.984
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	-	108.286.059
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları (*)	14.641.330	50.081.872
Finansman bonoları	81.063.468	629.725.015
Kısa vadeli borçlanmalar	626.052.315	1.741.408.930
Uzun vadeli banka kredileri	2.079.926.556	2.014.786.762
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar (**)	348.657.062	420.919.321
Uzun vadeli borçlanmalar	2.428.583.618	2.435.706.083
Toplam	3.054.635.933	4.177.115.013

(*) 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 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kiralama işlemleri yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde yer alan 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 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

6. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

	2025	2024
1 Ocak	3.076.388.805	3.565.707.982
Kredi kullanımı	724.618.872	329.217.730
Anapara ödemeleri (-)	(1.209.359.772)	(146.897.458)
Tahakkuk eden/ (ödenen) faiz, net	(26.102.387)	32.517.218
Yabancı para çevrim farkı	(332.948.358)	(456.225.057)
Parasal kazanç	377.676.913	(50.185.813)
30 Eylül	2.610.274.073	3.274.134.602

7. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.089.992.745	382.770.484
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18)	-	212.015.111
Toplam	1.089.992.745	594.785.595

b) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	123.267.545	164.458.744
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 18)	-	8.449.207
Toplam	123.267.545	172.907.951

(*) 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 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

8. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Vergi dairesinden alacaklar	3.563.432	189.738
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 18)	1.076.228	7.503.636
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	639.832	163.141
Verilen depozito ve teminatlar	-	14.669.684
Toplam	5.279.492	22.526.199

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	758.328	1.729.396
Toplam	758.328	1.729.396

c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	97.989.950	25.850
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	2.005.280	288.184.558
Alınan depozito ve teminatlar	1.542.269	7.930.169
Toplam	101.537.499	296.140.577

d) Uzun vadeli diğer borçlar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 18)	-	432.856.548
Toplam	-	432.856.548

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

9. Stoklar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (*)	371.221.580	371.221.579
Ataköy projesi arsa payları (**)	122.679.372	122.679.374
Sultan Makamı Konutları (***)	-	71.707.230
Tenet projesi bağımsız bölüm stokları	186.696.556	-
Stoklar, brüt	680.597.508	565.608.183
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	487.436.874

(*) 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 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un stoklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	487.436.874	491.380.136
Satışlar	(703.593.266)	-
Değer düşüklüğü (-) (Not 21b)	(76.591.837)	-
İlaveler	818.582.590	-
30 Eylül	525.834.361	491.380.136

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	37.446.937	287.080.365
Gelecek aylara ait giderler	294.625	1.438.890
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 18)	-	763.943.550
Toplam	37.741.562	1.052.462.805

b) Kısa vadeli alınan avanslar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli alınan avanslarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar	67.667.142	-
Toplam	67.667.142	-

c) Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	3.171.759	331.584.162
Toplam	3.171.759	331.584.162

11. Diğer varlık ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Devreden katma değer vergisi	125.522.356	128.714.305
Personel ve iş avansları	41.426	125.430
Diğer	3.876.105	3.884.427
Toplam	129.439.887	132.724.162

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

11. Diğer varlık ve yükümlülükler (devamı)

b) Kısa vadeli diğer yükümlülükler

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	10.097.978	37.912.351
Toplam	10.097.978	37.912.351

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Hotel - Peker GMBH ⁽¹⁾	4.150.152.349	3.930.919.661
Peker Tower Maslak ⁽¹¹⁾	1.510.592.177	1.510.202.341
Düsseldorf - Nordstern ⁽²⁾	-	972.247.156
Solingen - Peker GYO Global ⁽³⁾	755.553.940	452.025.810
Grevenbroich - Bluestone ⁽⁴⁾	152.267.927	144.224.341
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO ⁽⁵⁾	96.876.796	96.876.796
Nef 22 - Peker GYO ⁽⁶⁾	83.471.258	83.471.258
House - Peker GMBH ⁽¹⁾	68.350.300	65.406.273
Parcela Benalmadena - Spain ⁽⁸⁾	69.054.069	64.739.680
Parcela Mijas - Spain ⁽⁸⁾	56.799.524	53.799.078
Grevenbroich - Peker GYO Global ⁽³⁾	33.323.812	31.563.474
Kaiserwall - Peker GYO	23.837.471	22.578.251
Arsa kullanım hakkı	199.491.327	199.491.327
Toplam	7.199.770.950	7.627.545.446

- (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. İlgili Şirket, 2025 yılında ilişkinli olmayan tarafa satılarak konsolidasyondan tüm varlıklarıyla birlikte çıkarılmıştır.
- (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 Eylül 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.
- (6) 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.
- (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. Söz konusu arsalar üzerinde modüler ev projeleri geliştirilmekte olup, projeler ile ilgili çalışmalar devam etmektedir. Bu kapsamda Benalmadena projesi ile ilgili modüler ev arsa üzerine taşınmış, çevre düzenlemeleri tamamlanmış ve satış görüşmelerine başlanmıştır. Mijas modüler ev yapımına ilişkin ise tüm malzemeler satın alınmış olup, fabrikada üretimleri tamamlanmıştır. Ayrıca çelik konstruksiyonlar kurulmuş ve planlar hazırlanarak izin için belediye başvurulmuştur.
- (9) Şirket, 24 Eylül 2024 tarihinde Peker Tower Maslak Projesinin aktifinde yer aldığı DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti'nin hisselerinin %99'una sahip olan GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.'nin paylarının tamamını Peker Holding A.Ş.'den satın almıştır. Toplam 16.554 m² inşaat alanına sahip olan arsa, İstanbul'da plazalar ve iş merkezlerinin en yoğun olduğu bölgede, Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. 6 bodrum katın yanında zemin + 15 kattan oluşacak projede ofis büyüklüklerinin 120 m² ile 560 m² arasında değişmektedir. Grup, inşaat halinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir biçimde ölçülünceye kadar maliyet değerleri ile muhasebeleştirmiştir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde ölçülebilecek durumuna gelmiş ve gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmüştür.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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 Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	7.428.054.119	7.860.188.268
İlaveler		366.752.725
Bağlı ortaklık satışından kaynaklanan çıkışlar	(1.026.470.690)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	-	-
Yabancı para çevrim farkı	93.599.509	(1.256.003.364)
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Not 21a)	505.096.685	877.782.155
30 Eylül	7.000.279.623	7.848.719.784

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 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un arsa kullanım haklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	199.491.327	288.024.089
Düzenlemeler	-	(61.315.659)
30 Eylül	199.491.327	226.708.430

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

30 Eylül 2025				
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	4.150.152.349
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Peker GYO Global	3 Ocak 2025	15.531.070	Avro	755.553.940
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Bluestone	3 Ocak 2025	3.130.000	Avro	152.267.927
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	31 Aralık 2024	96.876.796	Türk lirası	96.876.796
Nef 22 - Peker GYO	31 Aralık 2024	83.471.258	Türk lirası	83.471.258
Müstakil ev - Grevenbroich - Peker GMBH	2 Ocak 2025	1.405.000	Avro	68.350.300
Modüler villa - Benalmadena - Spain	13 Ocak 2025	1.419.467	Avro	69.054.069
Modüler villa - Mijas - Spain	10 Ocak 2025	1.167.564	Avro	56.799.524
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Peker GYO Global	4 Ocak 2025	685.000	Avro	33.323.812
Kaiserwall - Peker GYO	13 Ocak 2025	490.000	Avro	23.837.471
Peker Tower Maslak	31 Aralık 2024	1.510.592.177	Türk lirası	1.510.592.177
Arsa kullanım hakkı	-	199.491.327	Türk lirası	199.491.327

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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)

Gayrimenkulün adı	Kullanılan değerlendirme yöntemi	Esas alınan değerlendirme yöntemi
Northgate Hotel - Düsseldorf - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Gelir indirgeme
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

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	3.930.919.661
Proje geliştirilen arsa - Düsseldorf - Nordstern	4 Ocak 2025	21.100.000	Avro	972.247.156
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Peker GYO Global	3 Ocak 2025	9.810.000	Avro	452.025.810
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Bluestone	3 Ocak 2025	3.130.000	Avro	144.224.341
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	31 Aralık 2024	77.236.000	Türk lirası	96.876.796
Nef 22 - Peker GYO	31 Aralık 2024	66.548.300	Türk lirası	83.471.258
Müstakil ev - Grevenbroich - Peker GMBH	2 Ocak 2025	1.405.000	Avro	65.406.273
Modüler villa - Benalmadena - Spain	13 Ocak 2025	1.419.467	Avro	64.739.680
Modüler villa - Mijas - Spain	10 Ocak 2025	1.167.564	Avro	53.799.078
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Peker GYO Global	4 Ocak 2025	685.000	Avro	31.563.474
Kaiserwall - Peker GYO	13 Ocak 2025	490.000	Avro	22.578.251
Peker Tower Maslak	31 Aralık 2024	1.204.024.000	Türk lirası	1.510.202.341
Arsa kullanım hakkı	-	159.046.466	Türk lirası	199.491.327

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

Gayrimenkulün adı	Kullanılan değerlendirme yöntemi	Esas alınan değerlendirme yöntemi
Hotel - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Gelir indirgeme
Düsseldorf 2 - Nordstern	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Düsseldorf - Nordstern	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Solingen - Peker GYO Global	Maliyet analizi, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme	Emsal karşılaştırma
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
House - Peker GMBH	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Parcela Benalmadena - Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Parcela Mijas - Spain	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
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 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

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

	30 Eylül 2025	1. seviye	2. seviye	3. seviye
Northgate Hotel - Düsseldorf - Peker GMBH	4.150.152.349	-	4.150.152.349	-
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Peker GYO Global	755.553.940	-	755.553.940	-
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Bluestone	152.267.927	-	152.267.927	-
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	96.876.796	-	96.876.796	-
Nef 22 - Peker GYO	83.471.258	-	83.471.258	-
Müstakil ev - Grevenbroich - Peker GMBH	68.350.300	-	68.350.300	-
Modüler villa - Benalmadena - Spain	69.054.069	-	69.054.069	-
Modüler villa - Mijas - Spain	56.799.524	-	56.799.524	-
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Peker GYO Global	33.323.812	-	33.323.812	-
Kaiserwall - Peker GYO	23.837.471	-	-	23.837.471
Peker Tower Maslak	1.510.592.177	-	1.510.592.177	-
Toplam	7.000.279.623	-	6.976.442.152	23.837.471

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	3.930.919.661	-	3.930.919.661	-
Proje geliştirilen arsa - Düsseldorf - Nordstern	972.247.156	-	972.247.156	-
Proje geliştirilen arsa - Solingen - Peker GYO Global	452.025.810	-	452.025.810	-
Erft-Lofts Projesi - Grevenbroich - Bluestone	144.224.341	-	144.224.341	-
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	96.876.796	-	96.876.796	-
Nef 22 - Peker GYO	83.471.258	-	83.471.258	-
Müstakil ev - Grevenbroich - Peker GMBH	65.406.273	-	64.739.680	-
Modüler villa - Benalmadena - Spain	64.739.680	-	65.406.273	-
Modüler villa - Mijas - Spain	53.799.078	-	53.799.077	-
3 Bitişik Bina - Grevenbroich - Peker GYO Global	31.563.474	-	31.563.475	-
Kaiserwall - Peker GYO	22.578.251	-	-	22.578.251
Toplam	5.917.851.778	-	5.895.273.527	22.578.251

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

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

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Yabancı para çevrim farkı	30 Eylül 2025
Maliyet değeri:					
Taşıtlar	117.059.957	-	(104.565.889)	(12.494.068)	-
Demirbaşlar	21.131.607	1.523.070	(4.465.321)	(5.498.869)	12.690.487
Özel maliyetler	106.775	-	(106.775)	-	-
Toplam	138.298.339	1.523.070	(109.137.985)	(17.992.937)	12.690.487
Birikmiş amortisman (-):					
Taşıtlar	42.756.704	10.648.257	(51.412.378)	(1.907.929)	84.654
Demirbaşlar	6.482.543	306.823	(1.702.539)	(5.086.827)	-
Özel maliyetler	16.016	12.458	(28.474)	-	-
Toplam	49.255.263	10.967.538	(53.143.391)	(6.994.756)	84.654
Defter değeri	89.043.076				12.605.833

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Yabancı para çevrim farkı	30 Eylül 2024
Maliyet değeri:					
Taşıtlar	119.748.375	39.253.879	(40.867.184)	(2.198.832)	115.936.238
Demirbaşlar	25.323.870	827.718	-	(3.147.709)	23.003.879
Özel Maliyetler	-	106.775	-	-	106.775
Verilen avanslar	-	68.625	-	-	68.625
Toplam	145.072.245	40.256.997	(40.867.184)	(5.346.541)	139.115.517
Birikmiş amortisman (-):					
Taşıtlar	40.579.847	16.192.297	(18.690.270)	(350.675)	37.731.199
Demirbaşlar	5.641.199	1.803.769	-	(522.445)	6.922.523
Özel maliyetler	-	10.677	-	-	10.677
Toplam	46.221.046	18.006.743	(18.690.270)	(873.120)	44.664.399
Defter değeri	98.851.199				94.451.118

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

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

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 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 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

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

b) Koşullu varlıklar

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

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

(*) 30 Eylül 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un 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 (*)	-	405.925.373
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplamı (**)	2.592.049.478	3.306.519.495
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	2.592.049.478	3.712.444.868

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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	Yüzde	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
		Tutar	Yüzde	Tutar	
Tera Yatırım Holding Anonim Şirketi	6	300.000.000	-	-	
Hasan Peker	10,74	536.988.457	31,26	781.406.458	
Halka açık kısım	83,26	4.163.011.543	68,74	1.718.593.542	
Toplam		5.000.000.000		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	

Şirketin yönetim kontrolüne sahip ortağı Hasan Peker'in, sahip olduğu 314.754.719,80 TL nominal değerli A grubu paylarının tamamının 20.000.000 Avro bedel ile Tera Yatırım Holding A.Ş.'ye devrine ilişkin olarak 28 Temmuz 2025 tarihli "Pay Alım Satım Sözleşmesi" 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 yapılmıştır.

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 335.410.144 Türk lirası ve 335.410.144 Türk lirasıdır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

16. Pay başına kazanç

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

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	403.954.612	455.541.059
İhraç edilmiş hisselerin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedi	5.000.000.000	669.833.747
Pay başına kazanç	,08	,68

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 Eylül 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 muhasebeleşirmektedir.

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 muhasebeleşirmektedir.

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

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

17. Vergi (devamı)

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.466.354.063	(485.829.499)	2.877.408.588	(562.902.010)
Stoklar	272.968.707	(81.890.611)	160.698.513	(48.209.554)
Finansal yatırımlar	-	-	4.434.263	(701.722)
Kiralama işlemlerinden borçlar	(363.298.392)	88.742.095	(436.892.473)	109.248.294
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
Peşin ödenmiş giderler	(231.510)	(4.649.217)	(235.672)	70.702
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	78.591.424	(23.577.427)	(133.847)	40.153
Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü), net		(459.636.507)		(435.243.847)

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

	2025	2024
1 Ocak	(435.243.847)	(330.165.522)
Kar veya zarar ile ilişkilendirilen	(211.318.473)	(54.281.744)
Diğer kapsamlı gelirleri ilişkilendirilen	(4.180.323)	-
Yabancı para çevrim farkları	191.106.136	87.148.008
30 Eylül	(459.636.507)	(297.299.258)

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peker Holding GMBH (*)	-	210.041.127
Peker Port GMBH	-	493.496
Pollux Construction GMBH	-	493.496
PekFor 95 GMBH	-	493.496
Peker Investment GMBH	-	493.496
Toplam	-	212.015.111

b) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peker Holding GMBH	-	-
Peker Investment GMBH	1.076.228	1.042.645
Hasan Peker	-	6.460.991
Toplam	1.076.228	7.503.636

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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)

c) İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Marbella Lifestyle Investment SL (*)	-	512.864.178
Pollux Construction GMBH	-	251.079.372
Toplam	-	763.943.550

(*) 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.

d) İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peker Port GMBH	-	4.424.300
Peker Management GMBH	-	3.403.103
Pollux Construction GMBH	-	549.318
Peker Holding A.Ş.	-	72.486
Toplam	-	8.449.207

e) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peker Holding A.Ş.	-	91.817.244
Hasan Peker	1.257.172	195.670.471
Peker Management GMBH	748.108	696.843
Toplam	2.005.280	288.184.558

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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)

f) İlişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peker Holding Ltd.	-	1.746.874
Peker Holding A.Ş.	-	431.109.674
Toplam	-	432.856.548

g) 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.

19. Hasılat ve satışların maliyeti

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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
Yurtdışı satışlar	-	-	-	-
Kira gelirleri	130.819.681	58.873.987	124.172.258	36.932.887
Hasılat, net	914.127.043	58.873.987	142.269.906	55.030.535
Yurtiçi satışların maliyeti (-)	(703.593.266)	(19.444.583)	(24.221.002)	(24.221.002)
Yurtdışı satışların maliyeti (-)	-	-	-	-
Diğer (-)	(14.100.870)	(14.100.870)	(5.247.917)	(5.201.705)
Satışların maliyeti (-)	(717.694.136)	(33.545.453)	(29.468.919)	(29.422.707)
Brüt kar/ (zarar)	196.432.907	25.328.534	112.800.987	25.607.828

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

a) Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Sponsorluk giderleri	1.612.566	-	16.604.016	-
Toplam	1.612.566	-	16.604.016	-

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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	58.561.816	6.816.645	6.881.746	5.526.642
Personel giderleri	43.895.940	19.492.640	47.363.445	16.034.395
Danışmanlık giderleri	39.145.147	17.115.477	33.557.129	18.600.008
Amortisman giderleri ve itfa payları (Not 13)	10.967.538	1.948.125	18.006.743	1.909.869
Bakım ve onarım giderleri	10.678.883	29.025	3.352.690	928.571
Ulaşım giderleri	9.886.107	3.180.538	2.598.676	1.478.384
Kira giderleri	9.258.718	1.076.406	15.943.403	4.224.432
Sigorta giderleri	5.802.009	1.226.372	7.008.511	1.897.350
Seyahat ve konaklama giderleri	5.364.542	262.242	5.534.455	4.686.909
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	940.059	281.945	2.567.477	1.106.072
Bağış ve yardımlar	276.038	86.400	1.477.254	745.673
Aidat Giderleri	-	-	107.674	32.892
Diğer	18.907.068	756.411	11.940.794	2.545.593
Toplam	213.683.865	52.272.226	156.339.997	59.716.790

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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	798.375.317	(130.972.573)	517.268.204	238.221.961
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı (Not 12)	522.995.126	95.970.263	1.152.837.960	98.765.247
Diğer (*)	49.446.499	44.893.686	4.941.171	3.241
Toplam	1.370.816.942	9.891.376	1.675.047.335	336.990.449

(*) 30 Eylül 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 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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 (devamı)

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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
Operasyonel faaliyetlerden kur farkı giderleri	318.282.271	79.036.562	219.373.170	91.098.454
Stok değer düşüklüğü karşılık giderleri (Not 9)	76.591.837	27.797.511	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 12)	17.898.441	(4.396.310)	275.055.805	272.974.223
Vergi, resim ve harç giderleri	350.178	159.325	2.402.347	166.018
Diğer(*)	169.358.357	(48.649.458)	3.208.075	2.614.730
Toplam	582.481.084	53.947.630	500.039.397	366.853.425

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla esas faaliyetler altında yer alan diğer kalemi ağırlıklı olarak iştirak satış iptalinden kaynaklanan zararlardan oluşmaktadır.

22. Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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
Yurt içi fon satış karları (Not 5a)	29.948.214	27.953.894	44.001.373	9.947.443
Hisse senedi satış karları (Not 5a)	-	-	32.602.276	13.821.993
Menkul kıymet faiz gelirleri	-	-	90.970	-
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer farkları (Not 5a)	-	-	27.149	-
Bağlı ortaklık satış karları	354.651.709	354.651.709	-	-
Sabit Kıymet Satış Karları	29.718.103	29.588.344	-	-
Toplam	414.318.026	412.193.947	76.721.768	23.769.436

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un yatırım faaliyetlerinden 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	-	-	33.771.829	-
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer farkları	-	-	14.455.090	-
Toplam	49.981.128	46.350.598	48.661.072	434.152

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

23. Finansman gelir ve giderleri

a) Finansman gelirleri

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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	60.361.492	59.201.007	-	-
Vadeli mevduat faiz gelirleri	35.315.947	30.993.297	3.461.075	1.416.073
Diğer	2.037.434	38.434	97.106	93.203
Toplam	97.714.873	90.232.738	3.558.181	1.509.276

b) Finansman giderleri

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un 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
Finansman bonusu faiz giderleri	295.699.262	8.280.775	76.501.664	39.673.771
Kredi faiz ve komisyon giderleri	298.189.852	145.725.632	173.974.021	48.382.147
Adat faiz giderleri	69.969.884	14.994.509	-	-
Vade farkı giderleri	16.769.839	3.870.150	103.023.728	35.556.783
Operasyonel kiralama faiz giderleri	24.632.898	7.106.580	73.535.624	21.055.242
Finansal kiralama faiz ve komisyon giderleri	97.739.461	94.304.151	-	-
Banka komisyon giderleri	9.043.608	8.441.000	3.482.181	1.975.327
Vergi, resim ve harç giderleri	2.966.049	1.623.568	837.144	244.924
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	259.011	14.821	98.522	30.998
Diğer	1.099.305	253.576	482.469	117.268
Toplam	816.369.169	284.614.762	431.935.353	147.036.460

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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

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 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Finansal borçlar	2.519.509.033	4.177.115.013
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(421.754.905)	(67.606.747)
Net finansal borç	2.097.754.128	4.109.508.266
Özkaynak toplamı	6.763.590.207	4.245.871.316
Net finansal borç/ özkaynak oranı	0,31	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 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özet konsolide 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 Grup'a finansal bir kayıp oluşturmaması 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 Eylül 2025	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	1.090.067.325	6.037.820	421.751.875	626.988.723
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	1.090.067.325	6.037.820	421.751.875	626.988.723
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 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait
özet konsolide 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 mevduat	Finansal yatırımlar
31 Aralık 2024	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	594.785.595	24.255.595	67.598.028	59.221.517
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	594.785.595	24.255.595	67.598.028	59.221.517
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 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

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

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)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	2.075.147.173	3.310.399.898	-	-	2.818.924.408	491.475.490
Finansman bonoları	81.063.468	81.063.468	81.063.468	-	-	-
Kiralamalar	363.298.392	762.407.615	3.083.333	10.788.664	113.866.528	634.669.090
Ticari borçlar	123.267.545	123.267.545	123.267.545	-	-	-
Diğer borçlar	101.537.499	101.537.499	99.532.219	2.005.280	-	-
Toplam yükümlülük	2.744.314.077	4.378.676.025	306.946.565	12.793.944	2.932.790.936	1.126.144.580

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	3.076.388.804	3.173.645.931	339.434.227	796.342.969	2.037.868.734	-
Finansman bonoları	629.725.015	676.271.665	535.687.433	140.584.231	-	-
Kiralamalar	471.001.193	989.514.479	16.735.766	41.628.394	111.482.690	819.667.629
Ticari borçlar	172.907.950	172.907.950	141.426.811	31.481.140	-	-
Diğer borçlar	728.997.124	728.997.124	7.956.020	288.184.558	432.856.548	-
Toplam yükümlülük	5.079.020.086	5.741.337.149	1.041.240.257	1.298.221.292	2.582.207.972	819.667.629

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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

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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un 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	2.271.714
Sabit faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 6)	2.037.905.093	3.016.790.000
Finansman bonoları (Not 6)	-	494.385.567
Finansal kiralama borçları (Not 6)	363.298.392	471.001.193
Değişken faizli finansal yükümlülükler		
Banka kredileri (Not 6)	37.242.080	59.598.803
Finansman bonoları (Not 6)	81.063.468	135.339.448

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

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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

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 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

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 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide 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)

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 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

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 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

25. 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 sahali 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 gerçekleşmiştir.

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 verilmiştir.

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 çağrılmasına 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 itfasi gerçekleştirilmiştir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait

özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

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

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

	30 Eylül 2025
Parasal olmayan kalemler	
Bağlı ortaklıklar	666.785.247
Verilen avanslar	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	326.617.132
Geri alınmış paylar	-
Stoklar	179.975.829
Maddi duran varlıklar	6.786.977
Peşin ödenmiş giderler	29.704.112
Aktüeryal kayıp	(147.914)
Hisse senedi ihraç primleri	(1.584.085)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	15.124.066
Yasal yedekler	(68.001.035)
Ödenmiş sermaye	(238.519.084)
Geçmiş yıl karları	(709.825.711)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(61.711.362)
Satışların maliyeti	730.145
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	8.628.316
Genel yönetim giderleri	(79.993.521)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	88.899.905
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(2.239.785)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	2.310.966
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(3.287.455)
Finansman gelirleri	44.118.766
Finansman giderleri	(4.253.360)
Toplam	200.118.149