TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)..... 1-2

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 4

NAKİT AKIŞ TABLOSU 5

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR 6-48

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Not	Cari Dönem 30.09.2026 TL	Önceki Dönem 31.12.2025 TL
VARLIKLAR		**428.380.972**	**515.247.249**
Dönen Varlıklar		**425.646.068**	**508.690.704**
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.804.783	5.329.824
Finansal Yatırımlar	44	74.114.250	149.904.345
Diğer Alacaklar	8	332.728	371.419
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	332.728	371.419
Stoklar	9	340.875.754	343.226.263
Peşin Ödenmiş Giderler	11	1.912.073	2.429.309
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	1.912.073	2.429.309
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	38	18.305	517.609
Diğer Dönen Varlıklar	27	6.588.175	6.911.935
Ara Toplam		**425.646.068**	**508.690.704**
Toplam Dönen Varlıklar		**425.646.068**	**508.690.704**
Duran Varlıklar		**2.734.904**	**6.556.544**
Maddi Duran Varlıklar	13	2.511.531	3.467.571
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	--	2.954.696
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	223.373	134.276
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	223.373	134.276
Toplam Duran Varlıklar		**2.734.904**	**6.556.544**
TOPLAM VARLIKLAR		**428.380.972**	**515.247.249**

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Not	Cari Dönem 30.09.2026 TL	Önceki Dönem 31.12.2025 TL
TOPLAM VARLIKLAR		**428.380.972**	**515.247.249**
KAYNAKLAR		**428.380.972**	**515.247.249**
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**2.989.328**	**1.613.174**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	44	22.071	787
- İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	44	22.071	787
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	44	--	966.896
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	44	--	966.896
Ticari Borçlar	7	85.355	146.877
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	85.355	146.877
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	26	259.492	144.557
Diğer Borçlar	8	315.224	240.849
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	315.224	240.849
Kısa Vadeli Karşılıklar	24	2.307.186	113.208
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	24	149.770	86.566
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	24	2.157.416	26.642
Ara Toplam		2.989.328	1.613.174
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		**2.989.328**	**1.613.174**
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**6.869.138**	**26.714.600**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	44	--	1.027.576
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	44	--	1.027.576
Uzun Vadeli Karşılıklar	24	191.528	953.914
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	191.528	953.914
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	37	6.677.610	24.733.109
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		**6.869.138**	**26.714.600**
ÖZKAYNAKLAR		**418.522.506**	**486.919.475**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**418.522.506**	**486.919.475**
Ödenmiş Sermaye	28	69.000.000	69.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	28	536.727.212	536.727.212
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	28	91.067.371	91.067.371
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	28	3.784	3.784
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	28	3.784	3.784
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	28	3.784	3.784
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	28	24.416.874	23.193.855
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	28	(234.295.766)	(249.371.449)
Dönem Net Kârı/Zararı	28	(68.396.969)	16.298.702
Toplam Özkaynaklar		**418.522.506**	**486.919.475**
TOPLAM KAYNAKLAR		**428.380.972**	**515.247.249**

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

	Not	Cari Dönem 1.01.2026 30.09.2026 TL	Önceki Dönem 1.01.2025 30.09.2025 TL	Cari Dönem 1.07.2026 30.09.2026 TL	Önceki Dönem 1.07.2025 30.09.2025 TL
Hasılat	29	3.131.909	33.304.227	--	--
Satışların Maliyeti (-)	29	(1.108.204)	(8.911.779)	--	--
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		**2.023.705**	**24.392.448**	**--**	**--**
BRÜT KAR (ZARAR)		**2.023.705**	**24.392.448**	**--**	**--**
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	(22.440.825)	(18.999.064)	(7.209.200)	(6.408.416)
Pazarlama Giderleri (-)	31	(63.265)	(672.746)	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	915.237	8.240.078	(168.116)	1.715.954
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(10.655.348)	(394.469)	(7.909.870)	(78.238)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		**(30.220.496)**	**12.566.249**	**(15.287.186)**	**(4.770.700)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	19.549.656	--	18.802.031	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	33	(40.797.251)	(802.521)	(690.222.906)	(532.504)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		**(51.468.091)**	**11.763.727**	**(686.708.061)**	**(5.303.205)**
Finansal Gelirler	35	114.329	23.535.700	--	(133.795)
Finansal Giderler (-)	35	(44.697)	(334.617)	(14.014)	(103.543)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	47	(35.054.009)	(31.643.470)	(7.616.079)	(9.160.479)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		**(86.452.468)**	**3.321.340**	**(694.338.153)**	**(14.701.023)**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		**18.055.499**	**(23.136.935)**	**206.024.660**	**(5.513.390)**
-Dönem Vergi (Gideri) Geliri	38	--	(3.277.416)	--	731.252
-Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	38	18.055.499	(19.859.519)	206.024.660	(6.244.643)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		**(68.396.969)**	**(19.815.595)**	**(488.313.493)**	**(20.214.413)**
DÖNEM KARI (ZARARI)		**(68.396.969)**	**(19.815.595)**	**(488.313.493)**	**(20.214.413)**
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		**(68.396.969)**	**(19.815.595)**	**(488.313.493)**	**(20.214.413)**
-Ana Ortaklık Payları	39	(68.396.969)	(19.815.595)	(488.313.493)	(20.214.414)
Pay Başına Kazanç (Zarar)		**(0,99)**	**(0,29)**	**(7,08)**	**(0,29)**
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	39	(0,99)	(0,29)	(7,08)	(0,29)
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)		**(0,99)**	**(0,29)**	**(7,08)**	**(0,29)**
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	39	(0,99)	(0,29)	(7,08)	(0,29)
DÖNEM KARI (ZARARI)		**(68.396.969)**	**(19.815.595)**	**(488.313.493)**	**(20.214.413)**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**(68.396.969)**	**(19.815.595)**	**(488.313.493)**	**(20.214.413)**
-Ana Ortaklık Payları		(68.396.969)	(19.815.595)	(488.313.493)	(20.214.413)

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

1 OCAK-30 EYLÜL 2026 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar			
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Özkaynak Toplamı
CARİ DÖNEM										
01.01.2026 tarihi itibarıyla bakiyeler (dönem başı)		**69.000.000**	**536.727.212**	**91.067.371**	**3.784**	**23.193.855**	**(249.371.449)**	**16.298.702**	**486.919.475**	**486.919.475**
Transferler	28	--	--	--	--	1.223.019	15.075.683	(16.298.702)	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	28	--	--	--	--	--	--	(68.396.969)	(68.396.969)	(68.396.969)
-Dönem Karı (Zararı)	28	--	--	--	--	--	--	(68.396.969)	(68.396.969)	(68.396.969)
Sermaye Arttırımı	28	--	--	--	--	--	--	--	--	--
30.09.2026 itibarıyla bakiyeler (dönem sonu)		**69.000.000**	**536.727.212**	**91.067.371**	**3.784**	**24.416.874**	**(234.295.766)**	**(68.396.969)**	**418.522.506**	**418.522.506**
GEÇMİŞ DÖNEM										
01.01.2025 tarihi itibarıyla bakiyeler (dönem başı)		**69.000.000**	**536.727.212**	**91.067.371**	**(371)**	**23.193.857**	**(172.660.729)**	**(76.710.722)**	**470.616.618**	**470.616.618**
Transferler	28	--	--	--	--	--	(76.710.722)	76.710.722	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	28	--	--	--	--	--	--	(19.815.595)	(19.815.595)	(19.815.595)
-Dönem Karı (Zararı)	28	--	--	--	--	--	--	(19.815.595)	(19.815.595)	(19.815.595)
30.09.2025 itibarıyla bakiyeler (dönem sonu)		**69.000.000**	**536.727.212**	**91.067.371**	**(371)**	**23.193.857**	**(249.371.451)**	**(19.815.595)**	**450.801.022**	**450.801.022**

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Not	Cari Dönem 1.01.2026 30.09.2026 TL	Önceki Dönem 1.01.2025 30.09.2025 TL
A. ESAS FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		**96.679.086**	**160.779.401**
Dönem kârı/zararı (+/-)		**(68.396.969)**	**(19.815.595)**
-Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	28	(68.396.969)	(19.815.595)
Dönem kârı/zararı mutabakatıyla ilgili düzeltmeler		**(15.990.400)**	**26.790.074**
Amortisman ve itfa gideriyle ilgili düzeltmeler	13,16,19	859.536	2.565.738
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler (+/-)	**24**	**2.022.821**	**(49.738)**
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	(102.741)	(49.738)
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	25	2.125.562	--
Faiz gelirleri ve giderleriyle ilgili düzeltmeler (+/-)	**35**	**(69.632)**	**334.617**
-Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	36	(114.329)	--
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	35	44.697	334.617
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	38	(18.055.499)	23.136.935
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	**33**	**(747.625)**	**802.521**
-Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	14	(747.625)	802.521
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**111.488.388**	**95.054.905**
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	44	105.112.439	73.685.604
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	**6,7**	**--**	**142.476**
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	--	142.476
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	**8**	**111.343**	**(284.981)**
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	111.343	(284.981)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	4.372.694	18.593.160
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	992.426	1.749.838
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	**6,7**	**(90.252)**	**(619.820)**
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)	7	(90.252)	(619.820)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	26	(713.309)	(83.576)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	**8,6**	**27.264**	**(124.700)**
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	--	(27.858)
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	27.264	(96.842)
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	11	--	(117.427)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	**27**	**1.675.783**	**2.114.331**
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	27	1.675.783	2.114.331
Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı (+/-)		**27.101.019**	**102.029.384**
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	26	--	(319.590)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	38	600.552	446.670
İşletme Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi	--	68.977.515	58.622.937
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**1.459.580**	**4.895.637**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	**13**	**1.319.416**	**4.887.092**
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	1.319.416	4.887.092
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	**13,16**	**(564.384)**	**(1.894.009)**
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	(438.075)	(1.859.563)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16	(126.308)	(34.446)
Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi	--	704.548	1.902.553
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(25.274.801)**	**(21.070.118)**
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	**44**	**--**	**(1.938.321)**
-Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	44	--	(1.938.321)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	19	(4.084.574)	(782.126)
Ödenen Faiz	35	(44.697)	(334.617)
Alınan Faiz	36	114.329	--
Finansman Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi	--	(21.259.860)	(18.015.055)
D. Enflasyon Etkisi		**(77.431.457)**	**(76.949.795)**
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**(4.567.592)**	**67.655.124**
E.NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C+D)		**(4.567.592)**	**67.655.124**
F. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**4**	**5.329.824**	**51.389.329**
G.Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		**1.042.551**	**10.418.670**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (E+F+G)	**4**	**1.804.783**	**129.463.123**

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) (Eski unvan:Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi) ana faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket, Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi olarak 6 Eylül 2006 tarihinde kurulmuş ve Türkiye'de tescil edilmiştir. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla nevi değişikliği ile Anonim Şirket'ine dönüşmüştür. Şirket, 10 Kasım 2017 tarihinde ünvanını değiştirirerek Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ünvanını almıştır.

Üsküdar 17. Noterliği'nin 18.11.2025 tarih 44303 sayı ile tasdikli, 11.11.2025 tarihli 2025/19 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile şirketin adresi Eğitim Mah. Poraz Sk. ER Togay İş Merkezi No:3 İç Kapı No:21 Kadıköy / İstanbul adresinden, Halil Rıfat Paşa Mah. Yüzer Havuz Sk. Perpa Tic. Merkezi A Blok No:1 İç Kapı No:1976 Şişli / İstanbul adresine taşınmıştır.

Şirket'in adresi, ticaret sicil kaydı ile vergi dairesi, vergi numarası ve iletişim araçları aşağıda açıklanmıştır;

Merkez Adresi	Halil Rıfat Paşa Mah. Yüzer Havuz Sk. Perpa Tic. Merkezi A Blok No:1 İç Kapı No:1976
Kuruluş Yılı	2017
Ticaret Sicil Numarası	599791
Vergi Dairesi	Şişli Vergi Dairesi
Vergi Numarası	0690476808
Telefon – Faks	(212)210 33 43
İnternet Adresi	www.trendgyo.com.tr

30.09.2026 tarihi itibariyle Şirket'te çalışan personel sayısı 6'dır. (31.12.2025: 7)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar ve dipnotlar KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

- **Kullanılan Para Birimi**

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirketin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

- **Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi**

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

- **İşletmenin Sürekliliği Varsayımı**

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

- **Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi**

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu çerçevede 30 Eylül 2026, 31 Aralık 2025 ve 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TUİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Endeks	4.368,35	3.513,87	3.367,22
Düzeltme katsayısı	1,000	1,2432	1,2973

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

- **Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)**

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibariyle cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.

- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

- Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde oluştuğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

- **Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi**

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyondaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

- **Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi**

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

- **Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi**

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

- **Konsolide finansal tablolar**

Geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir bağlı ortaklığın finansal tabloları, ana ortaklık tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolara dahil edilmeden önce genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Böyle bir bağlı ortaklığın yabancı bir bağlı ortaklık olması durumunda, yeniden düzenlenmiş finansal tabloları kapanış kurundan çevrilir.

Raporlama dönemi sonları farklı olan finansal tabloların konsolide edilmesi durumunda, parasal ya da parasal olmayan tüm kalemler, konsolide finansal tabloların tarihinde geçerli olan ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

- **Karşılaştırmalı rakamlar**

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

2.2) TMS'ye Uygunluk Beyanı

- Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır. Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış olup Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") tebliğlerine uygun hale getirilmesi için düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutulmuştur.

- Seri II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ne istinaden, işletmeler, finansal tablolarının hazırlanmasında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alırlar. Dolayısıyla ilişikteki finansal tablolar TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur.

- Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle ölçülüp; gerçeğe uygun değer değişiklikleri kapsamlı gelir tablosu / özkaynak ile ilişkilendirilmiştir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3) Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 01 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/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.

2026 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü**

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

- **TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler**

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11**

Eylül 2025'te KGK tarafından "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11" aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3) Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması- TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar- Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.

TFRS 9 Finansal Araçlar- Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar- "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır. TMS 7 Nakit Akış Tablosu- Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.
Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama**

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama" 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir: - Kar veya zarar tablosunun yapısı - İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar - Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar**

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar. - Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve, - TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3) Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

2.4) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
-
- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);

- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması; veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Hasılat ve Giderler

Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.
- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.
Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

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

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

a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat ve Giderler (Devamı)

Şirket sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkulün satışı

Satılan gayrimenkulün, riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda, tapu devri gerçekleştiğinde, gelir oluşmuş sayılır. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Giderler

Gider kalemlerinin belirlenmesinde tahakkuk esası uygulanmaktadır. Hasılat, gelir ve karlar aynı döneme ait maliyet, gider ve zararlarla karşılaştırılacak şekilde muhasebeleştirilmektedir. Satışların maliyeti, başlıca teslimi yapılan konut maliyetlerinden ve bu gayrimenkuller için yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

Finansman Gelirleri ve Giderleri

Finansman giderleri, banka kredilerinin faiz giderlerini, çeşitli banka komisyonlarını, faktoring giderlerini içerir. Bir varlığın iktisabı, inşaatı ya da üretimi ile doğrudan ilişkilendirilemeyen borçlanma maliyetleri etkin faiz oranı kullanılarak kar veya zarar içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Finansman gelirleri faiz ve kur farkı gelirlerini içerir. Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zarar içerisinde muhasebeleştirilir. Ticari işlemlere ilişkin reeskont ve kur farkı gelir/giderleri, esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerde muhasebeleştirilmektedir.

Temettü gelirleri, tahsil edilme hakkı ortaya çıktığında finansal tablolara alınmaktadır.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in, mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak üzere, başkalarına kiraya verilmek (gayrimenkuller dışındaki duran varlıklar için) veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen fiziki kalemleri maliyet modeli çerçevesinde, maliyet değerleriyle ifade edilmektedir.

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluştukları dönemde gider olarak gelir tablosunda raporlanmaktadır. Yapılan harcamalar ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.
Özel maliyetler, kiralanan gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortismana tabi tutulur.
Amortisman, maddi duran varlıkların kullanıma hazır olduğu tarihten itibaren ayrılır. İlgili varlıkların atıl durumda bulundukları dönemde de amortisman ayrılmaya devam edilir.
Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır.

Maliyet Yöntemi

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismana tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Tesis makine ve cihazlar	7-15 yıl
Demirbaşlar	2-15 - yıl
Özel maliyetler	5 - yıl

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıkların amortisman süreleri aşağıda ki gibidir

	Ekonomik ömür
Bilgisayar yazılımları	2-15 yıl

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Finansal Araçlar

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlenir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile ölçülmektedir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerine inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır.

Satış amaçlı gayrimenkul geliştirme amacıyla elde tutulan projelendirilmemiş arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar, raporlama tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Düzeltme yapılıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- Raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar; raporlama tarihi itibariyle ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,

- İlgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)

- Şirket'in ilişikteki finansal tablolarında, raporlama tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve raporlama tarihi sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların Şirketten çıkmalarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir biçimde tahmin ediliyor olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılmaktadır. Karşılıklar, bilanço tarihi itibariyle yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Şirket yönetimi tarafından yapılan en gerçekçi tahminine göre hesaplanmakta ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilmektedir.

Koşullu Yükümlülükler

Bu gruba giren yükümlülükler, geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan yükümlülükler koşullu yükümlülükler olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir. Çünkü yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimali bulunmamakta veya yükümlülük tutarı yeterince güvenilir olarak ölçülememektedir. Şirket ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmaları ihtimali çok uzak olmadıkça, koşullu yükümlülüklerini finansal tablo dipnotlarında göstermektedir .

Koşullu Varlıklar

Şirket'te geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, koşullu varlık olarak değerlendirilmektedir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girişi kesin değil ise koşullu varlıklar finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilmekte ve raporlanmaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Kurumlar Vergisi Kanununun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar Vergisi'nden müstesnadır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Kiralama işlemleri

Şirket ofis binası ile taşıt kiralamaktadır.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüğünü finansal tablolarına alır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyet değeri üzerinden ölçülür ve sonradan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran, kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanılarak iskonto edilir. Genel olarak, Şirket iskonto oranı olarak alternatif borçlanma faiz oranını kullanmıştır.

Şirket, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kısa vadeli düşük değerli varlık kiralamaları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına yansıtmamayı tercih etmiştir. Şirket, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal şekilde gider olarak finansal tablolara yansıtmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar/ zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir .

Nakit Akış Tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının; sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kar/zararının Şirket paylarının dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, ortaklarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz pay" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz pay" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş pay gibi değerlendirilir.

Pay başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı pay veya seyreltme etkisi olan potansiyel pay bulunmamaktadır.

- **Netleştirme / Mahsup**

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

- **Portföy sınırlamalarına, finansal borç ve toplam gider sınırına uyumun kontrolü**

Dipnot 52 "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta verilen bilgiler, " Sermaye Piyasasında Finansal Raporlama İlişkin Esaslar Tebliği" (II-14.1) uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup , "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin, (III: 48.1) portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

- **Vergilendirme**

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. Bu istisna ayrıca Geçici Vergi için de uygulanmıştır. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlülük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

- 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 kar 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.

Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibari ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır. KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, Şirket bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Cumhurbaşkanı, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Cumhurbaşkanı tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

- **Ertelenmiş vergiler**

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 - Gelir Vergileri standardı uyarınca varlıkların ve borçların bireysel finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farklar" üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. 31 Aralık 2024 tarihine kadar, Bağlı ortaklık ve Şube haricinde, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan Şirket'in kurum kazancı üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Ancak, yukarıda açıklanan Kurumlar Vergisi mevzuatına ilişkin olarak yapılan güncellemeler neticesinde, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolardan başlamak üzere ve Şirket'in kar dağıtımına ilişkin olarak alacağı Genel Kurul kararına kadar %30 üzerinden ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmaktadır. Söz konusu hesaplamalar sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, finansal tablolarda netleştirilmiş olarak gösterilmektedir.

2.6) Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

- **Cari Döneme İlişkin Önemli Değişiklikler**

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, raporlama dönemi tarihi itibarıyla vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- Kıdem tazminatı, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve personel devir hızı gibi aktüeryal varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir. Tahminler, bu uzun vadeli planlar nedeniyle ortaya çıkan önemli belirsizlikleri içermektedir.

- Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket Hukuk Müşaviri ve uzman görüşleri alınarak Şirket yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket yönetimi en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

- Şirket yönetimi, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömrünü belirlemede teknik personelin deneyimlerine dayanan bazı önemli varsayımlarda bulunmuştur.

- Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve matrahları arasındaki geçici farklılıklar için büyük ölçüde kullanılmakta olan vergi oranları kullanılarak kayda alınmıştır. Mevcut kanıta dayanarak, ertelenmiş vergi varlıklarının tamamının veya bir kısmının nakde dönüştürülebilecek veya dönüştürülemeyecek olmasının muhtemel olduğu değerlendirilmiştir. Dikkate alınan ana etkenler arasında gelecek dönem gelirleri potansiyeli, önceki yıllardan biriken zararlar, gerek olması halinde uygulamaya sokulacak olan vergi planlama stratejileri ve ertelenmiş vergi varlığını nakde dönüştürmek için kullanılabilecek gelirin niteliği
- yer almaktadır. (Not 38)

NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2025: Yoktur).

NOT 4 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in nakit ve nakit benzeri değerler aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Kasa	1.755.156	5.267.586
Bankalar	49.528	61.572
- Vadesiz mevduat (TL)	49.528	61.572
Diğer	99	666
Toplam	**1.804.783**	**5.329.824**

Şirket'in banka mevduatları üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

NOT 5 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in faaliyet alanı, hizmetlerin niteliği ve ekonomik özellikleri, müşterilerin risklere göre sınıflandırması ve hizmetlerin dağıtımında kullanılan yöntemler benzerdir. Ayrıca, Şirket'in organizasyon yapısı, Şirket'in farklı faaliyetleri içeren ayrı bölümler halinde yönetilmesi yerine tek bir faaliyetin bölümü olarak kabul edilmekte ve Şirket'in faaliyet sonuçları, bu faaliyetlere tahsis edilecek kaynakların tespiti ve bu faaliyetlerin performanslarının incelenmesi bu çerçevede değerlendirilmektedir.

NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

- **Üst Düzey Yöneticilerine Sağlanan Ücret ve Benzeri Menfaatler**

Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlanan faydalarının detayı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2026 30.09.2026	1.01.2025 30.09.2025
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	7.541.171	4.948.744
Toplam	**7.541.171**	**4.948.744**

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

- **Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Şüpheli ticari alacaklar	174.634	217.100
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(174.634)	(217.100)
Toplam	**--**	**--**

- **Kısa Vadeli Ticari Borçlar**

Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Ticari borçlar	85.355	146.877
Toplam	**85.355**	**146.877**

NOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

- **Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Vergi dairesinden alacaklar	228.228	283.727
Personelden alacaklar	102.000	84.584
Verilen depozito ve teminatlar	2.500	3.108
Toplam	**332.728**	**371.419**

- **Kısa Vadeli Diğer Borçlar**

Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Ödenecek vergi ve fonlar	315.224	240.849
Toplam	**315.224**	**240.849**

NOT 9 – STOKLAR

	30.09.2026	31.12.2025
Tamamlanmamış projeler		
İstanbul Ümraniye Projesi (1)	315.079.447	314.800.989
Bursa Görükle Projesi (2)	1.862.691	3.411.647
İstanbul Alibeyköy Projesi (3)	23.933.616	25.013.628
Toplam	**340.875.754**	**343.226.263**

(1) Mimari, statik, mekanik ve elektrik projeler için teklifler alınmakta olup proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

(2) Çevre düzenleme işlemleri ve peyzaj çalışmaları tamamlanmıştır. Eylül ayı ile birlikte başlayan daire teslimi işlemleri büyük ölçüde tamamlanmıştır. Garanti süreci kapsamında daire sahiplerinin istek ve talepleri şirketimiz tarafından dikkate alınmaktadır.

(3) Arsa üzerinde, Trend GYO A.Ş. de dahil olmak üzere tüm kat maliklerinin Eylül ayında imzaladığı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi doğrultusunda konut projesi geliştirme çalışmaları Araz Havacılık Petrokimya ve Demir Çelik Ticaret LTD. ŞTİ. tarafından devam ettirilmektedir.

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle itibarıyla stoklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Yoktur).

Şirket'in ilişkili tarafı olmayan Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan değerleme raporunda belirlenen stokların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir. 30 Eylül 2026 tarihli tutarlar, 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporunda yer alan tutarların cari dönem enflasyon endeksi kullanılarak 30 Eylül 2026 tarihine endekslenmesi suretiyle hesaplanmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ayrıca bir değerleme raporu bulunmamaktadır.

Taşınmaz	Rapor Tarihi	30.09.2026 Gerçeğe Uygun Değeri	Rapor Tarihi	31.12.2025 Gerçeğe Uygun Değeri
İstanbul Ümraniye Projesi	31.12.2025	245.402.445	31.12.2025	245.402.445
Bursa/Görükle kat karşılığı inşaat sözleşmesi	31.12.2025	16.590.150	31.12.2025	16.590.150
İstanbul Alibeyköy Projesi	31.12.2025	43.374.323	31.12.2025	43.374.323
Toplam		**305.366.918**		**305.366.918**

NOT 10 – CANLI VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2025: Yoktur).

NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

- **Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Verilen sipariş avansları	1.398.239	1.443.880
İş avansları	492.272	943.504
Gelecek aylara ait giderler	16.733	35.921
Personel avansları	4.829	6.003
Toplam	**1.912.073**	**2.429.309**

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur. (31.12.2025: Yoktur).

NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi duran varlıkları ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Maliyet	**1.01.2025**	**Giriş**	**Çıkış**	**31.12.2025**	**Giriş**	**Çıkış**	**30.09.2026**
Taşıtlar	**11.874.105**	1.859.563	(8.449.677)	**5.283.991**	--	(3.424.428)	**1.859.563**
Demirbaşlar	**2.604.309**	473.757	(1.505.831)	**1.572.235**	422.085	--	**1.994.320**
Özel Maliyetler	**4.664.167**	--	--	**4.664.167**	15.990	--	**4.680.157**
Toplam	**19.142.581**	**2.333.320**	**(9.955.508)**	**11.520.393**	**438.075**	**(3.424.428)**	**8.534.040**
Birikmiş amortisman (-)							
Taşıtlar	**4.033.961**	1.816.909	(3.066.654)	**2.784.216**	564.303	(2.852.637)	**495.883**
Demirbaşlar	**1.485.271**	223.343	(875.005)	**833.609**	197.948	--	**1.031.557**
Özel Maliyetler	**4.356.676**	78.321	--	**4.434.996**	60.073	--	**4.495.070**
Toplam	**9.875.908**	**2.118.573**	**(3.941.659)**	**8.052.822**	**822.324**	**(2.852.637)**	**6.022.509**
Net defter değeri	**9.266.674**			**3.467.571**			**2.511.531**

30.09.2026 tarihi itibariyle maddi duran varlıklar üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: 2.424.188 TL)

NOT 14 – HİZMETTEN ÇEKME, RESTORASYON VE ÇEVRE REHABİLİTASYON FONLARINDAN KAYNAKLANAN PAYLAR ÜZERİNDEKİ HAKLAR

Yoktur. (31.12.2025: Yoktur).

NOT 15 – ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2025: Yoktur).

NOT 16 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi olmayan varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir

Maliyet	**1.01.2025**	**Giriş**	**Çıkış**	**31.12.2025**	**Giriş**	**Çıkış**	**30.09.2026**
Haklar	**475.511**	34.445	--	**509.956**	126.308	--	**636.264**
Toplam	**475.511**	**34.445**	**--**	**509.956**	**126.308**	**--**	**636.264**
Birikmiş amortisman (-)							
Haklar	**357.977**	17.703	--	**375.680**	37.212	--	**412.891**
Toplam	**357.977**	**17.703**	**--**	**375.680**	**37.212**	**--**	**412.891**
Net defter değeri	**117.534**			**134.276**			**223.373**

NOT 17 – ŞEREFİYE

Yoktur. (31.12.2025: Yoktur).

NOT 18 – MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Yoktur. (31.12.2025: Yoktur).

NOT 19 – KİRALAMA İŞLEMLERİ

- **Kiracı Açısından Kiralama**

TFRS-16 kapsamında kullanım hakkı varlıklarının dönemler içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir;

	1.01.2025	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**31.12.2025**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**30.09.2026**
Binalar	7.039.270	--	--	7.039.270	--	(7.039.270)	--
Toplam	**7.039.270**	**--**	**--**	**7.039.270**	**--**	**(7.039.270)**	**--**
Binalar	3.041.737	1.042.836	--	4.084.574	--	(4.084.574)	--
Birikmiş amortisman	**3.041.737**	**1.042.836**	**--**	**4.084.574**	**--**	**(4.084.574)**	**--**
Net kayıtlı değer	**3.997.533**			**2.954.696**			**--**

NOT 20 – İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALARI

Yoktur. (31.12.2025: Yoktur).

NOT 21 – VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Kısa vadeli şüpheli ticari alacaklar değer düşüklüğü (Not 7)	(174.634)	(217.100)
Toplam	**(174.634)**	**(217.100)**

NOT 22 – DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur. (31.12.2025: Yoktur).

NOT 23 – BORÇLANMA MALİYETLERİ

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap döneminde varlıklar ile doğrudan ilgili varlık maliyetine ilave edilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025 – Yoktur) Borçlanma maliyetleri kar veya zarar tablosuna dahil edilmiştir.

NOT 24 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirketin karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

- **Kısa Vadeli Karşılıklar**

	30.09.2026	31.12.2025
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	149.770	86.566
Toplam çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	**149.770**	**86.566**
Dava karşılıkları (1)	2.157.416	26.642
Toplam diğer kısa vadeli karşılıklar	**2.157.416**	**26.642**
Toplam kısa vadeli karşılıklar	**2.307.186**	**113.208**

(1) Dava karşılıkları tapu iptal ve tescili aksi takdirde, terditli olarak tazminata hasredilmiş alacak davasından oluşmaktadır.

- **Uzun Vadeli Karşılıklar**

Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Kıdem tazminatı karşılığı	191.528	953.914
Toplam	**191.528**	**953.914**

NOT 24 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Uzun Vadeli Karşılıklar (Devamı)

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 73.930 TL (31 Aralık 2025: 53.920 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	30.09.2026	31.12.2025
İskonto oranı (%)	2,93%	2,93%
Faiz oranı (%)	31,89%	31,89%
Enflasyon oranı (%)	28,14%	28,14%

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Açılış bakiyesi	953.914	441.896
Hizmet maliyeti	207.378	1.005.956
Faiz maliyeti	16.796	8.241
Ödenen tazminatlar	(799.967)	(392.345)
Aktüeryal gelir/(gider)	--	(5.540)
Enflasyon etkisi	(186.593)	(104.293)
Dönem sonu	**191.528**	**953.914**

NOT 25 – TAAHHÜTLER

Yoktur. (31.12.2025: Yoktur).

NOT 26 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

- **Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	257.531	144.557
Personele borçlar	1.961	--
Toplam	**259.492**	**144.557**

NOT 27 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- **Diğer Dönen Varlıklar**

Şirket'in diğer dönen varlıklar detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Devreden KDV	6.588.175	6.911.935
Toplam	**6.588.175**	**6.911.935**

NOT 28 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

- **Ödenmiş Sermaye**

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle Şirket'in ödenmiş sermayesi her biri 1 TL nominal değerde 69.000.000 adet hisseden meydana gelmektedir. (31 Aralık 2025: 1 TL, 69.000.000 Adet)

			30.09.2026			31.12.2025
Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	**Pay Adedi**	**Pay Oranı**	**Pay Tutarı**	**Pay Adedi**	**Pay Oranı**	**Pay Tutarı**
Selim Kaygusuz	2.500.000	3,62%	2.500.000	2.000.000	2,90%	2.000.000
Mehmet Endes	2.500.000	3,62%	2.500.000	2.000.000	2,90%	2.000.000
Melike Su Dikayak	699.400	1,01%	699.400	1.199.400	1,74%	1.199.400
Nurgül Turan	528.000	0,77%	528.000	528.000	0,77%	528.000
Murat Abak	272.000	0,39%	272.000	272.000	0,39%	272.000
Ayşegül Güntürkün	100.000	0,14%	100.000	600.000	0,87%	600.000
Harun Demir	300.600	0,44%	300.600	28.600	0,04%	28.600
Diğer halka kapalı paylar	123.468	0,18%	123.468	2.234.300	3,24%	2.234.300
Emin Deniz	--	--	--	272.000	0,39%	272.000
Halka açık paylar	61.976.532	89,82%	61.976.532	59.865.700	86,76%	59.865.700
Toplam	**69.000.000**	**100,00%**	**69.000.000**	**69.000.000**	**100,00%**	**69.000.000**

NOT 28 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

- **Ödenmiş Sermaye (Devamı)**

A grubu hisselerinin 2.500.000 TL'si Mehmet Endes'e, 2.500.000 TL'si Selim Kaygusuz'a, 699.400 TL'si Melike Su Dikayak'a, 100.000 TL'si Ayşegül Güntürkün'e, 272.000 TL'si Murat Abak'a, 528.000 TL'si Nurgül Turan'a, 300.000 TL'si Harun Demir'e aittir. (A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından ve diğer üyeler ise Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından seçilir. Bunun dışında (A) Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır. (31.12.2025: A grubu hisselerinin 2.000.000 TL'si Mehmet Endes'e, 2.000.000 TL'si Selim Kaygusuz'a, 1.199.400 TL'si Melike Su Dikayak'a, 600.000 TL'si Ayşegül Güntürkün'e, 272.000 TL'si Murat Abak'a, 272.000 TL'si Emin Deniz'e, 528.000 TL'si Nurgül Turan'a, 28.600 TL'si Harun Demir'e aittir.)

30.09.2026 dönemi itibariyle;

- Ayşegül Güntürkün 500.000 TL nominal adet A grubu paylarını Selim Kaygusuz'a satmıştır.
- Melike Su Dikayak 500.000 TL nominal adet A grubu paylarını Mehmet Endes'e satmıştır.
- Emin Deniz 272.000 TL nominal adet A grubu paylarını Harun Demir'e satmıştır.

- **Sermaye Düzeltme Farkları**

	30.09.2026	31.12.2025
Sermaye düzeltme olumlu farkları	536.727.212	536.727.212
Toplam	**536.727.212**	**536.727.212**

- **Paylara İlişkin Primler**

	30.09.2026	31.12.2025
Paylara ilişkin primler	91.067.371	91.067.371
Toplam	**91.067.371**	**91.067.371**

- **Toplam Birikmiş Karlar / (Zararlar)**

	30.09.2026	31.12.2025
Geçmiş Yıllar Kârları / (Zararları)	(234.295.766)	(249.371.449)
Toplam	**(234.295.766)**	**(249.371.449)**

NOT 28 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

- **Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi**

Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, 6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

30.Eyl.26	6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl karlarında izlenen fark
Sermaye	57.772.093	536.727.212	(478.955.119)
Yasal yedekler	12.705.802	24.416.874	(11.711.072)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	82.780.781	91.067.371	(8.286.590)

31.Ara.25	6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl karlarında izlenen fark
Sermaye	57.772.093	536.727.212	(478.955.119)
Yasal yedekler	11.722.015	23.193.855	(11.471.840)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	82.780.781	91.067.371	(8.286.590)

- **Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

	30.09.2026	31.12.2025
Yasal yedekler	24.416.874	23.193.855
Toplam	**24.416.874**	**23.193.855**

- **Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler**

Şirket'in diğer kapsamlı gelir veya giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	3.784	3.784
Toplam	**3.784**	**3.784**

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişiklikle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların gelir tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

NOT 29 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in satışlar ve satışların maliyeti hesaplarının detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2026 30.09.2026	1.01.2025 30.09.2025	1.07.2026 30.09.2026	1.07.2025 30.09.2025
Proje satış gelirleri	3.131.909	33.304.227	--	--
Net Satışlar	**3.131.909**	**33.304.227**	**--**	**--**
Satılan mamuller maliyeti (-)	(1.108.204)	(8.911.779)	--	--
Satışların Maliyeti (-)	**(1.108.204)**	**(8.911.779)**	**--**	**--**
BRÜT KAR/ZARAR	**2.023.705**	**24.392.448**	**--**	**--**

NOT 30 – İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Şirket'in devam eden inşaat projelerine ilişkin detaylar Not:9'da açıklanmıştır. (31.12.2025: Şirket'in devam eden inşaat projelerine ilişkin detaylar Not:9'da açıklanmıştır).

NOT 31 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ VE ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

Şirket'in genel yönetim giderleri ve pazarlama giderleri hesapları aşağıdaki gibidir:

	1.01.2026 30.09.2026	1.01.2025 30.09.2025	1.07.2026 30.09.2026	1.07.2025 30.09.2025
Genel yönetim giderleri	(22.440.825)	(18.999.064)	(7.209.200)	(6.408.416)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	(63.265)	(672.746)	--	--
Toplam	**(22.504.090)**	**(19.671.809)**	**(7.209.200)**	**(6.408.416)**

Genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2026 30.09.2026	1.01.2025 30.09.2025	1.07.2026 30.09.2026	1.07.2025 30.09.2025
Personel giderleri (-)	(15.280.191)	(9.910.939)	(4.791.267)	(4.029.032)
Danışmanlık giderleri (-)	(3.903.557)	(3.458.475)	(1.441.289)	(962.601)
Amortisman giderleri (-)	(859.536)	(2.565.738)	(198.296)	(671.783)
Vergi, resim ve harçlar (-)	(527.068)	(67.388)	(332.774)	211.606
Kira ve aidat giderleri (-)	(513.179)	(1.864.174)	(128.338)	(419.372)
Taşıt giderleri (-)	(439.895)	(343.973)	(134.524)	(93.966)
Seyahat ve temsil giderleri (-)	(306.677)	(49.233)	(33.985)	(38.473)
Diğer (-)	(610.723)	(739.143)	(148.727)	(404.794)
Toplam	**(22.440.825)**	**(18.999.064)**	**(7.209.200)**	**(6.408.416)**

NOT 31 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ VE ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ (Devamı)

Pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2026 30.09.2026	1.01.2025 30.09.2025	1.07.2026 30.09.2026	1.07.2025 30.09.2025
Proje giderleri (-)	(63.265)	(672.746)	--	--
Toplam	**(63.265)**	**(672.746)**	**--**	**--**

NOT 32 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / (GİDERLER)

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler hesaplarının detayı aşağıdaki gibidir:

- **Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

	1.01.2026 30.09.2026	1.01.2025 30.09.2025	1.07.2026 30.09.2026	1.07.2025 30.09.2025
Konusu kalmayan karşılıklar	597.224	123.289	(152.115)	19.163
Kur farkı gelirleri	--	7.834.534	--	1.637.485
Diğer	318.013	282.255	(16.001)	59.306
Toplam	**915.237**	**8.240.078**	**(168.116)**	**1.715.954**

- **Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)**

	1.01.2026 30.09.2026	1.01.2025 30.09.2025	1.07.2026 30.09.2026	1.07.2025 30.09.2025
Karşılık giderleri (-)	(2.157.416)	(94.443)	122.084	7.088
Diğer (-)[1]	(8.497.932)	(300.026)	(8.031.954)	(85.326)
Toplam	**(10.655.348)**	**(394.469)**	**(7.909.870)**	**(78.238)**

(1) İlgili tutarın 3.120.922 TL'lik kısmı, dönem içerisinde ödenen ceza ve tazminat giderlerinden oluşmaktadır.

NOT 33 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR / (GİDERLER)

Şirket'in yatırım faaliyetlerden gelirler ve giderler hesaplarının detayı aşağıdaki gibidir:

- **Yatırım Faaliyetlerden Gelirler**

	1.01.2026 30.09.2026	1.01.2025 30.09.2025	1.07.2026 30.09.2026	1.07.2025 30.09.2025
Menkul kıymet satış karları	18.802.031	--	18.802.031	--
Sabit kıymet satış karları	747.625	--	--	--
Toplam	**19.549.656**	**--**	**18.802.031**	**--**

NOT 33 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR / (GİDERLER) (Devamı)

- **Yatırım Faaliyetlerden Giderler**

	1.01.2026 30.09.2026	1.01.2025 30.09.2025	1.07.2026 30.09.2026	1.07.2025 30.09.2025
Hisse senedi GUD zararları	(40.797.251)	--	(690.222.906)	--
Sabit kıymet satış zararları	--	(802.521)	--	(532.504)
Toplam	**(40.797.251)**	**(802.521)**	**(690.222.906)**	**(532.504)**

1) Hisse senetleriyle ilgili detaylı açıklama Not 44'te yapılmıştır.

NOT 34 – FONKSİYON ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

- **Amortisman ve İtfa Giderleri**

	1.01.2026 30.09.2026	1.01.2025 30.09.2025	1.07.2026 30.09.2026	1.07.2025 30.09.2025
Genel yönetim giderleri	(859.536)	(2.565.738)	(198.296)	(671.783)
Toplam	**(859.536)**	**(2.565.738)**	**(198.296)**	**(671.783)**

- **Çalışanlara Sağlamam Faydalar**

	1.01.2026 30.09.2026	1.01.2025 30.09.2025	1.07.2026 30.09.2026	1.07.2025 30.09.2025
Genel yönetim giderleri	(15.280.191)	(9.910.939)	(4.791.267)	(4.029.032)
Toplam	**(15.280.191)**	**(9.910.939)**	**(4.791.267)**	**(4.029.032)**

NOT 35 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

- **Finansman Gelirleri**

Şirket'in ait finansman gelirleri hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2026 30.09.2026	1.01.2025 30.09.2025	1.07.2026 30.09.2026	1.07.2025 30.09.2025
Faiz gelirleri	114.329	--	--	--
Kur farkı gelirleri	--	23.535.700	--	(133.795)
Toplam	**114.329**	**23.535.700**	**--**	**(133.795)**

NOT 35 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ) (Devamı)

- **Finansman Giderleri**

Şirket'in ait finansman giderleri hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2026 30.09.2026	1.01.2025 30.09.2025	1.07.2026 30.09.2026	1.07.2025 30.09.2025
Faiz giderleri	(44.697)	(334.617)	(14.014)	(103.543)
Toplam	**(44.697)**	**(334.617)**	**(14.014)**	**(103.543)**

NOT 36 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Yoktur. (30.09.2025: Yoktur).

NOT 37 – SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31.12.2025: Yoktur).

NOT 38 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DÂHİL)

- **Kurumlar Vergisi**

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. Bu istisna ayrıca Geçici Vergi için de uygulanmıştır. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlülük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

- 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 kar 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.

Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibari ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır. KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, Şirket bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Cumhurbaşkanı, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

NOT 38 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DÂHİL) (Devamı)

- **Kurumlar Vergisi (Devamı)**

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Cumhurbaşkanı tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Şirket'in 30.09.2026 ve 31.12.2025 tarihleri itibariyle bilançoda yer alan vergi alacak / (yükümlülüklerinin) detay aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	**31.12.2025**
Kurumlar vergisi karşılığı	--	(992.885)
Peşin ödenen kurumlar vergisi (-)	18.305	1.510.494
(Ödenecek)/iade edilecek kurumlar vergisi	**18.305**	**517.609**

Şirket'in vergi giderleri ve ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri) hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.2026-30.09.2026	**01.01.2025-30.09.2025**	**01.07.2026-30.09.2026**	**01.07.2025-30.09.2025**
Kurumlar vergisi karşılığı	--	(3.277.416)	--	731.252
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri), net	18.055.499	(19.859.519)	206.024.660	(6.244.643)
Toplam vergi geliri / (gideri), net	**18.055.499**	**(23.136.935)**	**206.024.660**	**(5.513.390)**

- **Ertelenmiş Vergi**

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. 2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren Kurumlar Vergisi Kanunu'nda düzenlenen Gayrimenkul Yatırım Ortaklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ilişkin değişiklikler yapılarak söz konusu şirketlerin elde ettikleri kazançların en az %50'isini dağıtması koşuluyla istisna tanındığı bu istisnanın uygulanması halinde %10 asgari vergi oranı üzerinden kurumlar vergisi hesaplanacağı ve bu istisnanın uygulanmadığı durumlarda bu şirketlerin kazançlarının %30 oranında vergiye tabi olacağı belirtilmiştir. 30 Eylül 2026 dönemine ilişkin ertelenmiş vergi hesaplamalarında %30 kurumlar vergisi oranı kullanılmıştır.

NOT 38 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DÂHİL) (Devamı)

- **Ertelenmiş Vergi (Devamı)**

	30.09.2026		31.12.2025	
	Toplam geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	Toplam geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
Ertelenen vergi varlıkları:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	70.564.072	21.169.222	86.231.847	25.869.554
Kıdem tazminatı karşılıkları	191.528	57.458	953.914	286.174
Finansal yatırımlar	12.055.175	3.616.553	--	--
Kullanılmamış izin karşılıkları	149.770	44.931	86.565	25.970
Şüpheli ticari alacaklar karşılıkları	174.634	52.390	217.100	65.130
Dava karşılıkları	2.157.416	647.225	26.643	7.993
Ertelenen vergi varlıkları	**85.292.595**	**25.587.779**	**87.516.069**	**26.254.821**
Ertelenen vergi yükümlülüğü:				
Finansal yatırımlar	--	--	(35.731.387)	(10.719.416)
Kullanım hakkı varlığı	--	--	(523.463)	(157.039)
Stok düzeltmesi	(107.551.294)	(32.265.388)	(133.704.917)	(40.111.475)
Ertelenen vergi yükümlülükleri	**(107.551.294)**	**(32.265.388)**	**(169.959.766)**	**(50.987.930)**
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net		**(6.677.610)**		**(24.733.109)**

NOT 39 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç miktarı, dönem karının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Şirket'in pay başına kazanç/(zarar) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1.01.2026 30.09.2026	1.01.2025 30.09.2025	1.07.2026 30.09.2026	1.07.2025 30.09.2025
Hissedarlara Ait Net Kar/Zarar	(68.396.969)	(19.815.595)	(488.313.493)	(20.214.414)
Ana Ortaklığa Ait Son Dönem Karı	(68.396.969)	(19.815.595)	(488.313.493)	(20.214.414)
Çıkarılmış Hisse Adedi	69.000.000	69.000.000	69.000.000	69.000.000
Hisse Başına Kazanç/(Kayıp)	**(0,99)**	**(0,29)**	**(7,08)**	**(0,29)**

NOT 40 – PAY BAZLI ÖDEMELER

Yoktur. (31.12.2025: Yoktur).

NOT 41 – SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2025: Yoktur).

NOT 42 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2026, 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle döviz kuru riski Not 45'deki tabloda gösterilmiş olup, 30 Eylül 2026, 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemi itibariyle oluşan kur farkı geliri ile kur farkı gideri ilişikteki finansal tablolarda esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler ve finansman gelirleri/giderleri hesaplarında gösterilmiştir.

NOT 43 – YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29'da, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir.

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 23 Kasım 2023 tarihli yayımlanan duyuru ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama "da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir. 30 Eylül 2026 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

NOT 44 – FİNANSAL ARAÇLAR

- **Finansal Borçlanmalar**

Şirket'in finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Kredi kartları	22.071	787
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	**22.071**	**787**
Kullanım hakkı yükümlülüğü	--	966.896
Toplam uzun vadeli borçlanmaları kısa vadeli kısımları	**--**	**966.896**
Kullanım hakkı yükümlülüğü	--	1.027.576
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	**--**	**1.027.576**
Toplam finansal borçlanmalar	**22.071**	**1.995.259**

NOT 44 – FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

- **Finansal Borçlanmalar (Devamı)**

Finansal borçların anapara ödeme vadeleri aşağıda sunulmuştur:

	30.09.2026	31.12.2025
1 yıl içerisinde ödenecek	22.071	967.683
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	--	1.027.576
Toplam	**22.071**	**1.995.259**

- **Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılarak Ölçülen Diğer Finansal Varlıklar**

Şirketin gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen diğer finansal varlıklar detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Hisse senetleri	74.114.250	149.904.345
Toplam	**74.114.250**	**149.904.345**

Şirket'in, hisse senetleri yatırımlarının rayiç değeri, borsada işlem görenler değerleme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlenir. Kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır. Hisse senetlerinin gerçeğe uygun değeri 30.09.2026 tarihindeki kapanış seansında oluşan fiyatlar baz alınarak ölçülmüştür.

NOT 45 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

- **Finansal Araçlar Kredi Riski**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Şirket yönetimi müşterilerden alacakları ile ilgili kredi riskini her bir müşteri için ayrı ayrı olmak kaydıyla kredi limitleri belirleyerek ve gerektiği takdirde teminat alarak riskli gördüğü müşterilerine ise sadece nakit tahsilât yoluyla satış yaparak azaltmaktadır. Şirket'in tahsilât riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve uygun miktarda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir. Şirket'in finansal araç türleri itibariyle maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
30.09.2026	**İlişkili Taraflar**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraflar**	**Diğer Taraf**	**Mevduat**	**Toplam**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	332.728	49.528	382.256
- Azami riskin teminat ile güvence altına altınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	332.728	49.528	382.256
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	--	--	--	--	--	--
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
-vadesi geçmiş	--	174.634	--	--	--	174.634
- değer düşüklüğü	--	(174.634)	--	--	--	(174.634)
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
31.12.2025	**İlişkili Taraflar**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraflar**	**Diğer Taraf**	**Mevduat**	**Toplam**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	371.419	61.572	432.991
- Azami riskin teminat ile güvence altına altınmış kısmı	--		--	--	--	--
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	371.419	61.572	432.991
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	--	--	--	--	--	--
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
-vadesi geçmiş	--	217.100	--	--	--	217.100
- değer düşüklüğü	--	(217.100)	--	--	--	(217.100)
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

NOT 45 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

- **Finansal Araçlar Faiz Oranı Riski**

Piyasadaki fiyatların değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. Şirket'in faiz oranı riski başlıca banka kredilerine bağlıdır.

Faiz taşıyan finansal borçların faiz oranı değişiklik göstermesine karşın faiz taşıyan finansal varlıkların sabit faiz oranı bulunmaktadır ve gelecek yıllardaki nakit akışı bu varlıkların büyüklüğü ile değişim göstermemektedir. Şirket'in piyasa faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, her şeyden önce Şirket'in değişken faiz oranlı borç yükümlülüklerine bağlıdır. Şirket'in bu konudaki politikası ise faiz maliyetini, sabit ve değişken faizli borçlar kullanarak yönetmektir.

- **Finansal Araçlar Likidite Riski**

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in likidite riskini gösteren tablolar aşağıdadır;

30.09.2026	**Defter değeri**	**Sözleşmeden kaynaklı nakit akışı**	**0-1 Yıl**	**1-2 yıl**
Türev olmayan finansal yükümlülükler*:*	**682.142**	**682.142**	**(682.142)**	**--**
Finansal borçlar	22.071	22.071	(22.071)	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	259.492	259.492	(259.492)	--
Ticari ve diğer borçlar	400.579	400.579	(400.579)	--
Türev finansal yükümlülükler*:*	--	--	--	--
Toplam	**682.142**	**682.142**	**(682.142)**	**--**

31.12.2025	**Defter değeri**	**Sözleşmeden kaynaklı nakit akışı**	**0-1 Yıl**	**1-2 yıl**
Türev olmayan finansal yükümlülükler*:*	**2.527.542**	**2.527.542**	**(1.499.966)**	**(1.027.576)**
Finansal borçlar	1.995.259	1.995.259	(967.683)	(1.027.576)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	144.557	144.557	(144.557)	--
Ticari ve diğer borçlar	387.726	387.726	(387.726)	--
Türev finansal yükümlülükler*:*	--	--	--	--
Toplam	**2.527.542**	**2.527.542**	**(1.499.966)**	**(1.027.576)**

- **Finansal Araçlar Döviz Kuru Riski**

Yoktur. (31.12.2025: Yoktur).

NOT 45 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

- **Sermaye riski yönetimi**

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmek ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmektir.

Şirket, sermaye yönetimini borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda gösterildiği gibi özkaynak ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

Şirket'in net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Toplam Borçlar	9.858.466	28.327.774
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(1.804.783)	(5.329.824)
Net Borç	8.053.683	22.997.950
Toplam Özkaynak	418.522.506	486.919.475
Borç/ Özsermaye Oranı	**0,02**	**0,05**

NOT 46 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanır. Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemleri kullanılarak tespit olunmuştur. Ancak, gerçeğe uygun değeri belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler gereklidir. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, finansal araçların gerçeğe uygun değerinin tahmininde kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler dahil maliyet değerinden gösterilen finansal varlıkların kayıtlı değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Finansal borçlar

Kısa vadeli banka kredileri ve diğer parasal borçların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

NOT 46 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

- **Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu**

Şirket, finansal tablolarda gerçeğe uygun değer ile yansıtılan finansal araçların gerçeğe uygun değer ölçümlerini her finansal araç sınıfının girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

Seviye 1: Belirlenen finansal araçlar için aktif piyasada işlem gören (düzeltilmemiş) piyasa fiyatı kullanılan değerleme teknikleri.

Seviye 2: Dolaylı veya dolaysız gözlemlenebilir girdi içeren diğer değerleme teknikleri. Aktif bir piyasada işlem görmeyen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerleri kullanılabilecek en üst seviyede piyasa verilerindeki gözlemler kullanılarak ve şirket özelinde en düşük seviyede varsayımlar içerecek şekilde hesaplanmaktadır.

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerleme teknikleri.

Gerçeğe uygun değer ölçümlerinin hiyerarşi tablosu 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir;

			30.09.2026
Finansal Yatırımlar	**Seviye 1**	**Seviye 2**	**Seviye 3**
Hisse Senetleri (Not 44)	74.114.250	--	--
Toplam	**74.114.250**	**--**	**--**

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dönemi içerisinde Şirket, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır.

Gerçeğe uygun değer ölçümlerinin hiyerarşi tablosu 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir;

			31.12.2025
Finansal Yatırımlar	**Seviye 1**	**Seviye 2**	**Seviye 3**
Hisse Senetleri (Not 44)	149.904.345	--	--
Toplam	**149.904.345**	**--**	**--**

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemi içerisinde Grup, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır.

NOT 47 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	01.01.2026-30.09.2026	01.01.2025-30.09.2025	01.07.2026-30.09.2026	01.07.2025-30.09.2025
A) Finansal Durum Tablosu Kalemleri	**(30.528.380)**	**(26.647.280)**	**(6.681.439)**	**(6.561.765)**
Stoklar [1]	65.115.288	66.237.957	14.948.172	20.965.472
Kullanım Hakkı Varlıkları [2]	--	810.459	--	239.170
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar [2]	684.175	1.717.088	120.425	390.317
Ödenmiş Sermaye	(118.484.505)	(122.805.102)	(27.132.036)	(36.240.319)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	(17.813.419)	(18.462.994)	(4.079.135)	(5.448.510)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(4.776.113)	(4.702.321)	(1.093.693)	(1.387.675)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(670)	75	(173)	22
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	44.746.864	50.557.558	10.555.001	14.919.760
B) Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	**(4.525.630)**	**(4.996.191)**	**(934.641)**	**(2.598.714)**
Hasılat	(360.277)	(4.541.083)	(154.705)	(2.166.933)
Satışların Maliyeti	127.253	1.036.296	54.624	591.006
Faaliyet Giderleri	1.631.082	(1.493.633)	942.195	(1.023.990)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler	(1.079.587)	--	(664.963)	--
Finansman Gelir / Giderleri	(6.131)	2.229	(3.935)	1.203
Ertelenmiş Vergi	(4.837.970)	--	(1.107.858)	--
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI) (A+B)	**(35.054.009)**	**(31.643.470)**	**(7.616.079)**	**(9.160.479)**

1) Stoklara ilişkin net parasal pozisyon kazanç/kayıp etkisinin bir kısmı satışların maliyetine ilişkin tutarı da içermektedir. Satışların maliyetine ilişkin tutar ayrıştırılmadığından beraber sunulmuştur.

2) Maddi duran varlıklara ilişkin net parasal pozisyon kazanç/kayıp etkisinin bir kısmı genel yönetim giderlerine ilişkin tutarı da içermektedir. Genel yönetim giderlerine ilişkin tutar ayrıştırılmadığından beraber sunulmuştur.

NOT 48 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 49 – MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

NOT 50 – TMS'YE İLK GEÇİŞ

Yoktur. (31.12.2025: Yoktur).

NOT 51 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Yoktur. (31.12.2025: Yoktur).

NOT 52 – ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Birikmiş kar/zararlar hesabı ile diğer kapsamlı gelirde gösterilen kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/giderlerin etkileri özkaynak değişim tablosunda gösterilmiştir.

NOT 53 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA, FİNANSAL BORÇ VE TOPLAM GİDER SINIRLARINA UYUMUN KONTROLÜ

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta verilen bilgiler, " Sermaye Piyasasında Finansal Raporlama İlişkin Esaslar Tebliği" (II-14.1) uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup , "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin, (III: 48.1) portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**30.Eyl 2026 (TL)**	**31.Ara 2025 (TL)**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	75.919.033	155.234.169
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	340.875.754	343.226.263
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		11.586.185	16.786.816
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**428.380.972**	**515.247.249**
E	Finansal Borçlar	Md.31	--	1.994.472
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	22.071	787
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	Md.31	418.522.506	486.919.475
	Diğer Kaynaklar		9.836.395	26.332.515
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**428.380.972**	**515.247.249**

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	**İlgili Düzenleme**	**30.Eyl 2026 (TL)**	**31.Ara 2025 (TL)**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/vadesiz mevduat / Özel cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	49.448	61.473
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(c)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(d)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	74.114.250	149.965.817

NOT 53 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA, FİNANSAL BORÇ VE TOPLAM GİDER SINIRLARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	30.Eyl 2026	31.Ara 2025
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	≤10%	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a), (b)	≥51%	79,57%	66,61%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	≤49%	17,72%	30,13%
4	Yabancı Gayrimenkuler, Gayrimenkule Dayalı Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler; Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	≤49%	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	≤20%	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	≤10%	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	≤500%	0,01%	0,39%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md.24/(b)	≤10%	0,01%	0,01%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22(l)	≤10%	17,30%	29,11%
