AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

FİNANSAL DURUM TABLOLARI……..……...1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI…….....3-4
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI …….....5
NAKİT AKIŞ TABLOLARI……..…….....6

DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 7
DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 8
DİPNOT 3 - BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA..... 27
DİPNOT 4 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ 27
DİPNOT 5 - FİNANSAL ARAÇLAR..... 28
DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR 30
DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR..... 31
DİPNOT 8 - MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER..... 32
DİPNOT 9 - STOKLAR..... 32
DİPNOT 10 - TÜREV ARAÇLAR..... 32
DİPNOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER..... 33
DİPNOT 12 - ERTELENMİŞ GELİRLER 33
DİPNOT 13 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER..... 33
DİPNOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR 35
DİPNOT 15- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR..... 35
DİPNOT 16 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI..... 35
DİPNOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR..... 36
DİPNOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR..... 39
DİPNOT 19 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 39
DİPNOT 20 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ..... 40
DİPNOT 21 - HASILAT..... 42
DİPNOT 22 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ (-)..... 42
DİPNOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER 43
DİPNOT 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER 43
DİPNOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ..... 44
DİPNOT 26 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR..... 45
DİPNOT 27 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)..... 46
DİPNOT 28 - PAY BAŞINA KAZANÇ..... 49
DİPNOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... 49
DİPNOT 30 - DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ..... 52
DİPNOT 31 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 53
DİPNOT 32 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)..... 67
DİPNOT 33 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR..... 68
DİPNOT 34 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR..... 68
DİPNOT 35 - ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 68
DİPNOT 36 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ..... 69

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	*(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) Cari Dönem* **30 Eylül 2026**	*(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem* **31 Aralık 2025**
Dönen Varlıklar			
Nakit Ve Nakit Benzerleri	5	2.579.092.679	99.483.894
Finansal Yatırımlar	5	49.999.998	--
Ticari Alacaklar		19.169.041	189.998.966
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*6-29*	--	*1.583.804*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*6*	*19.169.041*	*188.415.162*
Diğer Alacaklar		4.001.780	1.180.135
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*7*	*4.001.780*	*1.180.135*
Stoklar	9	1.442.842.193	1.489.901.177
Peşin Ödenmiş Giderler		17.600.153	5.761.091
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenen Giderler	*11*	*17.600.153*	*5.761.091*
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	27	67.790.293	--
Diğer Dönen Varlıklar	19	--	25.478.330
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		**4.180.496.137**	**1.811.803.593**
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar		--	1.742.805
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*6*	--	*1.742.805*
Diğer Alacaklar		9.531	10.826
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*7*	*9.531*	*10.826*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	17.454.144.190	17.454.144.190
Maddi Duran Varlıklar	14	133.292.376	124.105.872
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		**17.587.446.097**	**17.580.003.693**
TOPLAM VARLIKLAR		**21.767.942.234**	**19.391.807.286**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		(Bağımsız Denetimden Geçmemiş)	*(Bağımsız Denetimden Geçmiş)*
		Cari Dönem	*Geçmiş Dönem*
KAYNAKLAR	**Dipnot**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	--	471.972.252
Ticari Borçlar		13.353.120	16.597.357
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*6*	*13.353.120*	*16.597.357*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18	4.753.191	1.980.124
Diğer Borçlar		18.295.050	1.141.969
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*7*	*18.295.050*	*1.141.969*
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	1.484.427	55.706.888
Ertelenmiş Gelirler		2.309.185	25.042.125
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*12*	*2.309.185*	*25.042.125*
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	27	--	13.729.975
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.330.816	708.855
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*17*	*2.330.816*	*708.855*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	19	11.300.611	--
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**53.826.400**	**586.879.545**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		4.572.634	7.030.234
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*7*	*4.572.634*	*7.030.234*
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.248.471	6.361.046
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*17*	*4.248.471*	*6.361.046*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	27	3.973.835.588	3.479.863.451
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**3.982.656.693**	**3.493.254.731**
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**17.731.459.141**	**15.311.673.010**
Ödenmiş Sermaye	20	701.000.000	595.348.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	20	621.416.970	612.503.165
Geri Alınmış Paylar (-)	20	(3.187.703)	--
Paylara İlişkin Primler	20	2.186.032.263	--
Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler		30.015.158	28.244.732
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	20	*27.242.106*	27.242.106
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	20	*2.773.052*	1.002.626
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	53.445.768	14.296.422
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları		13.649.179.301	13.905.111.716
Dönem Net Kârı/Zararı	28	493.557.384	156.168.975
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**17.731.459.141**	**15.311.673.010**
TOPLAM KAYNAKLAR		**21.767.942.234**	**19.391.807.286**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 VE 30 EYLÜL 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOLARI

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

		(Bağımsız Denetimden Geçmemiş)	*(Bağımsız Denetimden Geçmemiş)*	*(Bağımsız Denetimden Geçmemiş)*	*(Bağımsız Denetimden Geçmemiş)*
KÂR VEYA ZARAR KISMI	**Dipnot**	**1 Ocak - 30 Eylül 2026**	**1 Temmuz - 30 Eylül 2026**	**1 Ocak - 30 Eylül 2025**	**1 Temmuz - 30 Eylül 2025**
Hasılat	21	890.544.190	283.752.207	1.301.530.171	379.469.611
Satışların Maliyeti (-)	21	(61.180.957)	(21.731.181)	(529.952.822)	(170.890.618)
Brüt Kârı/Zararı		**829.363.233**	**262.021.026**	**771.577.349**	**208.578.993**
Pazarlama Giderleri (-)	22	(11.846.190)	(8.298.850)	(3.170.955)	(1.539.115)
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(151.620.469)	(50.458.421)	(125.830.002)	(30.182.559)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	19.543.948	3.740.345	6.390.019	(5.935.856)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(11.712.079)	(3.842.974)	(40.865.546)	41.804.052
Esas Faaliyet Kârı/Zararı		**673.728.443**	**203.161.126**	**608.100.865**	**212.725.515**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	4.563.493	611.773	720.096.746	(53.220.726)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	24	--	--	(1.070.264.888)	(1.034.142.766)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		**678.291.936**	**203.772.899**	**257.932.723**	**(874.637.977)**
Finansman Gelirleri (+)	25	495.960.199	250.845.067	5.270.906	1.716.715
Finansman Giderleri (-)	25	(28.568.463)	(20.036)	(226.158.166)	(39.305.587)
Parasal kazanç / (kayıp)	26	548.558.454	27.249.212	715.776.603	195.960.251
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		**1.694.242.126**	**481.847.142**	**752.822.066**	**(716.266.598)**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri		**(1.200.684.742)**	**(263.966.045)**	**(1.012.449.173)**	**(20.578.720)**
Dönem Vergi Gideri/Geliri	27	(26.785.579)	1.491.551	(65.017.147)	(18.086.339)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	27	(1.173.899.163)	(265.457.596)	(947.432.026)	(2.492.381)
DÖNEM KÂRI/ZARARI		**493.557.384**	**217.881.097**	**(259.627.107)**	**(736.845.318)**
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	28	0,745	0,316	(0,436)	(1,238)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 VE 30 EYLÜL 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız Denetimden Geçmemiş)	*(Bağımsız Denetimden Geçmemiş)*	*(Bağımsız Denetimden Geçmemiş)*	*(Bağımsız Denetimden Geçmemiş)*
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		**1 Ocak - 30 Eylül 2026**	**1 Temmuz - 30 Eylül 2026**	**1 Ocak - 30 Eylül 2025**	**1 Temmuz - 30 Eylül 2025**
DÖNEM KARI		**493.557.384**	**217.881.097**	**(259.627.107)**	**(736.845.318)**
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**1.770.426**	**1.721.727**	**14.301.301**	**14.069.085**
Diğer Kapsamlı Gelirler Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**2.529.179**	**2.459.609**	**20.430.426**	**20.098.687**
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	*30*	*--*	*--*	*20.933.828*	20.933.828
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	30	2.529.179	2.459.609	*(503.402)*	(835.141)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		**(758.753)**	**(737.882)**	**(6.129.125)**	**(6.029.602)**
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları Vergi Etkisi	*30*	*--*	*--*	*(6.280.146)*	(6.280.146)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları Vergi Etkisi	*30*	*(758.753)*	(737.882)	*151.021*	250.544
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**1.770.426**	**1.721.727**	**14.301.301**	**14.069.085**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**495.327.810**	**219.602.824**	**(245.325.806)**	**(722.776.233)**
Toplam Kapsamlı Gelirin (Giderin) Dağılımı		**495.327.810**	**219.602.824**	**(245.325.806)**	**(722.776.233)**
Ana Ortaklık Payları		495.327.810	219.602.824	(245.325.806)	(722.776.233)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 VE 30 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

							Birikmiş Karlar				
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Paylara İlişkin Primler	Geri Alınmış Paylar (-)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Toplam Özkaynaklar
Bakiye 1 Ocak 2025	**595.348.000**	**612.503.165**	**--**	**--**	**--**	**11.452.184**	**--**	**13.340.711.520**	**578.696.618**	**15.138.711.487**	**15.138.711.487**
Transferler	--	--	--	--	--		14.296.422	564.400.196	(578.696.618)	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	--	--	(352.381)	14.653.682	--	--	(259.627.107)	(245.325.806)	(245.325.806)
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	*(259.627.107)*	*(259.627.107)*	*(259.627.107)*
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)	--	--	--	--	*(352.381)*	*14.653.682*	--	--	--	*14.301.301*	*14.301.301*
Bakiye 30 Eylül 2025	**595.348.000**	**612.503.165**	**--**	**--**	**(352.381)**	**26.105.866**	**14.296.422**	**13.905.111.716**	**(259.627.107)**	**14.893.385.681**	**14.893.385.681**
Bakiye 1 Ocak 2026	**595.348.000**	**612.503.165**	**--**	**--**	**1.002.626**	**27.242.106**	**14.296.422**	**13.905.111.716**	**156.168.975**	**15.311.673.010**	**15.311.673.010**
Transferler	--	--	--	--	--		39.149.346	117.019.629	(156.168.975)	--	--
Sermaye Artırımı	105.652.000	8.913.805	2.186.032.263	--	--	--	--	--	--	2.300.598.068	2.300.598.068
Kar Dağıtımı (Temettü)	--	--	--	--	--	--	--	(372.952.044)	--	(372.952.044)	(372.952.044)
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	--	--	1.770.426	--	--	--	493.557.384	495.327.810	495.327.810
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	*493.557.384*	*493.557.384*	*493.557.384*
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)	--	--	--	--	*1.770.426*	--	--	--	--	*1.770.426*	*1.770.426*
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	--	--	--	(3.187.703)	--	--	*3.187.703*	*(3.187.703)*	--	*(3.187.703)*	*(3.187.703)*
Bakiye 30 Eylül 2026	**701.000.000**	**621.416.970**	**2.186.032.263**	**(3.187.703)**	**2.773.052**	**27.242.106**	**53.445.768**	**13.649.179.301**	**493.557.384**	**17.731.459.141**	**17.731.459.141**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 VE 30 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak - 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak - 30 Eylül 2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**535.405.824**	**(17.629.327)**
Dönem Karı (Zararı)	28	493.557.384	(259.627.107)
- Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	28	493.557.384	(259.627.107)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**(30.786.776)**	**380.088.575**
Amortisman Ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14	3.032.664	2.594.553
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler		5.390.358	4.686.142
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		*5.390.358*	4.686.142
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	17	2.038.563	1.119.526
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	*17*	*2.038.563*	*798.007*
- Dava Ve/Veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		--	*321.519*
Faiz (Gelirleri) Ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(492.450.679)	53.548.600
- Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	*25*	*(495.960.199)*	*(5.270.906)*
- Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	*25*	*12.121.950*	*31.759.371*
- Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		*(10.062.791)*	*(2.452.725)*
- Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		*1.450.361*	*29.512.860*
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	25	11.112.584	177.112.944
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	24	--	362.180.578
-Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Ve Maddi Duran Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	*24*	--	*362.180.578*
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		--	(488.093.642)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	*21*	--	*(488.093.642)*
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	27	1.200.684.742	*1.012.449.173*
Parasal Kayıp/(Kazanç)		(760.595.008)	(745.509.299)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**180.941.063**	**(86.713.112)**
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		167.618.552	(198.177.664)
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	*6-29*	*1.583.804*	*(2.577.789)*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	*6*	*166.034.748*	*(195.599.875)*
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(2.820.350)	(934.953)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	*7*	*(2.820.350)*	*(934.953)*
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	47.058.984	32.844.652
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	(11.839.062)	(2.548.705)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6-29	6.818.554	(21.373.963)
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	*29*	--	*(30.823.274)*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	*6*	*6.818.554*	*9.449.311*
Çalışanlara Sağl.Faydal.Kaps.Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	18	2.773.067	3.215.728
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7-29	11.507.778	15.835.320
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	*7*	*11.507.778*	*15.835.320*
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	12	(22.732.940)	(611.982)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	8	(54.222.461)	70.335.688
İşletme Sermayesinde Gerçekl.Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	19	36.778.941	14.702.767
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	*19*	*25.478.330*	*8.756.474*
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	*19*	*11.300.611*	*5.946.293*
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**643.711.671**	**33.748.356**
Vergi İadeleri / (Ödemeleri)	27	(108.305.847)	(51.377.683)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(62.219.166)**	**551.126.754**
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		(49.999.998)	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kayn.Nakit Çıkışları	14-15	(12.219.168)	--
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	*14*	*(12.219.168)*	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	--	940.536.809
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	--	(389.410.055)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**2.023.286.595**	**(437.843.365)**
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri	20	105.652.000	--
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.186.032.263	--
- Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.186.032.263	--
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(376.688.591)	(429.999.537)
Ödenen Faiz	25	(12.121.950)	(13.045.992)
Alınan Faiz	5-25	493.364.917	5.202.164
Ödenen temettüler		(372.952.044)	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**2.496.473.253**	**95.654.062**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	99.383.670	23.941.232
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ ETKİSİ		(19.459.750)	(4.864.420)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	**2.576.397.173**	**114.730.874**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. finansal tablo dipnotlarında "Şirket" olarak ifade edilecektir.

Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'nin 23 Ağustos 2023 tarihli Yönetim Kurulu Kararı çerçevesinde, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'nin kısmi bölünme yolu ile mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerden bazılarını ve bu gayrimenkullere ilişkin borçları Şirket'e devrederek sermaye katkısı sağlaması suretiyle 20 Aralık 2023 tarih 10983 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'ne ilan ve tescil edilerek Avrasya Ağaoğlu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. unvanı ile kurulmuştur. Şirket, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Anonim Şirket olarak kurulmuştur.

Şirket unvanı, 4 Aralık 2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne onay vermesi sonrasında, 18 Aralık 2024 tarih 11231 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil ve ilan edilerek Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir.

Şirket'in Merkez Adresi Barbaros Mah. Ihlamur Bul. F Blok No: 4b İç Kapı No: 2 Ataşehir / İSTANBUL'dur.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemindeki ortalama personel sayısı 25'tir. (01 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025: 25'tir.)

Şirket'in Faaliyet Alanları

Şirket'in faaliyet konusu; alım satım karı elde etmek veya kira geliri elde etmek amacıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın almak ve satmak, proje geliştirmek ve alım satım karı elde etmek amacıyla arsa yatırımları yapmaktır.

Şirket'in Hissedarları

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in hissedarları ve sahip oldukları hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
Adı Soyadı	**Pay Oranı**	**Pay Tutarı**	**Pay Oranı**	**Pay Tutarı**
Ali İBRAHİMAĞAOĞLU	59,23%	415.198.000	81,56%	485.546.000
Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU	6,73%	47.162.000	7,92%	47.162.000
Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU	2,23%	15.660.000	2,63%	15.660.000
Alican İBRAHİMAĞAOĞLU	2,23%	15.660.000	2,63%	15.660.000
Sena İBRAHİMAĞAOĞLU	2,23%	15.660.000	2,63%	15.660.000
Onur İBRAHİMAĞAOĞLU	2,23%	15.660.000	2,63%	15.660.000
Halka Açık Kısım	25,12%	176.000.000	--	--
Toplam	**100%**	**701.000.000**	**100%**	**595.348.000**

Şirket'in 701.000.000 TL tutarındaki sermayesi, 1 TL değerinde 701.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye düzeltme olumlu farkları aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Sermaye Düzeltmesi Farkları	621.416.970	612.503.165
Toplam	**621.416.970**	**612.503.165**

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar

Uygunluk Beyanı

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları **30 Ekim 2026** tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle, **30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025** tarihli finansal tablolarını **30 Eylül 2026** tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı	Üç yıllık Kümülatif Enflasyon Oranları
30 Eylül 2026	4.368,35	1,0000	158%
31 Aralık 2025	3.513,87	1,2432	211%
30 Eylül 2025	3.367,22	1,2973	222%

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.

- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir. (Dipnot:26)

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ("fonksiyonel para birimi"). Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası ("TL") olup, raporlama para birimi TL'dir.

Ölçüm Esasları

Ekli Finansal Tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkul ve maddi duran varlıklar içerisinde raporlanan arsalar, binalar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Netleştirme / Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın hali hazırda mevcut olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net esasa göre ödeme niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı gerçekleştirme niyetinin olması durumunda net olarak gösterilirler.

2.2 Yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS")

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 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.

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

- TMS 21 Değişiklikleri – Takas edilebilirliğin bulunmaması

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

Aşağıda belirtilen TFRS 9 ve TFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve TFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile TFRS 18 ve TFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektriği Konu Edinen Sözleşmeler
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

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

2.3 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır. Yeni bir TMS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS'nin, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. 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 ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Şirket sunulan dönemlere ilişkin finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamış olup cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

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

Şirket, 30 Eylül 2026 tarihli finansal durum tablosunu 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tabloları ile 1 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu, ile 1 Ocak 2025 – 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynak değişim tabloları ve nakit akış tabloları ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.5.1 Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, nakit, vadesi 3 ayı aşmayan kredi kartı alacakları, banka mevduatları ve tutarı belirli nakite kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip olan yatırımları içermektedir. TMS 7 uyarınca, satın alım tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan uzun banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlarda sınıflanmaktadır. Fakat, Şirket likiditesini yüksek olarak gördüğü ve mevduatın vadesinden önce bozulduğu durumda herhangi bir cezai durum veya faiz kaybı olmayan vadesi 3 aydan uzun banka mevduatlarını, nakit ve nakit benzerleri içerisinde sınıflamaktadır. Ters repo anlaşmaları dahilinde yapılan ödemeler de nakit ve nakit benzerlerine dahil edilir.

2.5.2 Finansal Yatırımlar

Özkaynak araçlarına yapılan tüm yatırımlar ve söz konusu finansal araçlara ilişkin sözleşmeler, TFRS 9 kapsamında gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülmelidir. Ancak, bazı istisnai durumlarda, maliyet, gerçeğe uygun değerin belirlenmesine ilişkin uygun bir tahmin yöntemi olabilir. Söz konusu durum, gerçeğe uygun değerin ölçümüne ilişkin yeterli düzeyde yakın zamanlı bilgi bulunmaması ya da gerçeğe uygun değerin birden fazla yöntemle ölçülebilmesi ve bu yöntemler arasında maliyetin gerçeğe uygun değer tahminini en iyi şekilde yansıtıyor olması durumunda mümkün olabilir.

2.5.3 Ticari Alacaklar ve Şüpheli Alacak Karşılığı

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar finansal tablolarda tahakkuk etmemiş finansman gelirlerinden ("vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri") netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının "etkin faiz yöntemi" ile iskonto edilmesi ile hesaplanır.

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, önemli bir finansman bileşeni içermeyen, ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamalarında TFRS 9 Standardı'nda yer alan "basitleştirilmiş yaklaşım"ı uygulamayı tercih etmiştir. Beklenen kredi zararları, finansal araçların, beklenen ömürleri boyunca oluşması muhtemel kredi zararlarının, geçmiş istatistiklere göre ağırlıklandırılmış bir tahmini olup beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Şirket'in olağan ticari faaliyet döngüsü dikkate alındığında, vadesi bu olağan ticari faaliyet döngüsünün dışına sarkan ticari alacakları için, ticari alacağın idari ve/veya kanuni takipte olması, teminatlı veya teminatsız olması, objektif bir bulgu olup olmadığı vb. durumları da değerlendirmek suretiyle şüpheli alacak karşılığı ayırıp ayırmamayı değerlendirmektedir. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek tutarlar da dahil olmak üzere beklenen nakit girişlerinin, başlangıçta oluşan alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen cari değeridir.

Şirket, gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları ile ticari alacakları belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, TFRS 9 kapsamında ticari alacakları için ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutarda beklenen kredi zarar karşılığı muhasebeleştirmektedir. Beklenen kredi zarar karşılığı hesaplaması Şirket'in geçmiş kredi zararı deneyimleri ve ileriye yönelik makroekonomik göstergelere dayanarak belirlediği beklenen kredi zarar oranı ile yapılmaktadır. Beklenen kredi zarar karşılıklarındaki değişim esas faaliyetlerden diğer gelirlere ve giderlere kaydedilir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

2.5.4 İlişkili Taraflar

Bir Şirket'in ilişkili taraf olarak tanımlanması, şirketlerden birinin doğrudan veya dolaylı olarak diğeri üzerinde kontrol gücüne sahip olması veya diğer Şirket'in finansal ve idari konulardaki kararlarına önemli ölçüde etki etmesini sağlayacak payının olması veya Şirket'in iştiraki olmasına bağlı olarak belirlenmektedir. İlişkili taraflar ayrıca esas sahip olan şahıslar, yönetim ve Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ve ailelerini de kapsamaktadır.

İlişkili taraflardan alacaklar ve ilişkili taraflara borçlar maliyet bedeli üzerinden muhasebeleştirilmektedir. İlişkili taraflarla yapılan işlemler, ilişkili taraflar arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

2.5.5 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değerinden raporlanan binalar hariç, elde etme maliyetinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Arsa ve araziler için sınırsız ömürleri olması sebebiyle amortisman ayrılmamaktadır.

Binalar, Şirket'in faaliyetlerini sürdürmekte olduğu binalardan oluşmaktadır. Binalar Sermaye Piyasası Kurulu'ndan yetki almış olan gayrimenkul değerleme şirketi tarafından yapılan değerleme çalışmalarında tespit edilen gerçeğe uygun değerler üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Amortismana tabi tutulan varlıklar, maliyet tutarları üzerinden tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortisman yöntemine göre aktife girdikleri tarih dikkate alınarak kıst amortismana tabi tutulmaktadır.

Bütün 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 kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Süre
Binalar	50 yıl
Demirbaşlar	3-5 yıl
Taşıtlar	5 yıl

Maliyet Yöntemi

Kiralama veya idari amaçlı ya da hâlihazırda 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.

2.5.6 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar, ofisler, dükkanlar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar ile ilişkilendirilmektedir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış karı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikli bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştukları dönemde Gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerin tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket, indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerleme yöntemlerine başvurmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

2.5.7 Finansal Varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar teslim tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.
- Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirde sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve "finansman gelirleri- faiz gelirleri" kaleminde gösterilir (Not 25).

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin (bakınız korunma muhasebesi politikası) bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilir;
- Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir.

Şirket, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde geçmiş deneyimlerin ve geleceğe dair beklentilerin dikkate alındığı bir karşılık matrisi kullanmaktadır. İlgili matriste ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Raporlama tarihi itibarıyla karşılık etkisi önemsizdir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerleme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerleme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

2.5.8 Finansal Yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır.

Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

2.5.9 Finansal Borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan borç tutarından işlem masrafları düşüldükten sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, müteakip tarihlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanmış iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden takip edilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır.

Özellikli bir varlığın (amaçlandığı şekilde kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi uzun bir süreyi gerektiren varlığı ifade eder) iktisabı, yapımı ya da üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetlerinin söz konusu varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilmektedir.

Şirket'in bilanço tarihinden itibaren 12 ay için yükümlülüğü geri ödemeyi erteleme gibi koşulsuz hakkı bulunmuyorsa finansal borçlar, kısa vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

2.5.10 Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Eğer ticari borçların ödemesi için beklenen süre 1 yıl ya da daha kısa ise (ya da daha uzunsa ancak işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde ise), bu borçlar kısa vadeli borçlar olarak sınıflandırılırlar. Aksi halde, uzun vadeli borçlar olarak sınıflandırılırlar.

Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

2.5.11 Dönem Vergi Gideri ve Ertelenmiş Vergi

Dönemin kar veya zararı üzerindeki vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenen vergiyi içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları ile yürürlükteki vergi mevzuatları uyarınca hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin Finansal Tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında söz konusu varlığın gerçekleşeceği ve yükümlülüğün yerine getirileceği dönemlerde oluşması beklenen vergi oranları, bilanço tarihi itibarıyla uygulanan vergi oranları (vergi mevzuatı) baz alınarak hesaplanır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa Finansal Tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklıktaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in finansal durum tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemleri veya sonuçları dikkate alınır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılı ve sonraki dönemlere ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

2.5.12 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

İzin Karşılığı

Türkiye'de geçerli İş Kanunu'na göre iş sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlar tarafından hak edilen fakat kullanılmayan yıllık izin sürelerine ait ücreti sözleşmenin sona erdiği tarihteki brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamı üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı tüm çalışanların hak ettikleri ancak raporlama tarihi itibarıyla henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır. Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

Kıdem Tazminat Karşılığı

Şirket, Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir. Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmektedir.

Tanımlanmış Katkı Planı

Şirket, Türkiye'de Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

2.5.13 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 Şirket'ten çıkmalarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir biçimde tahmin ediliyor olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır. Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Şirket yönetimi tarafından yapılan en gerçekçi tahminine göre hesaplanır ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilir.

Koşullu 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 değerlendirilir ve finansal tablolara yansıtılmazlar. 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

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.

2.5.14 Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merci bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumludur. Yönetim kurulu, işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merci olarak belirlenmiştir.

2.5.15 Devlet Teşvik ve Yardımları

Makul değerleri ile izlenen parasal olmayan devlet teşvikleri de dahil olmak üzere tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve teşvikin işletme tarafından elde edilebileceğine dair makul bir güvence oluştuğunda Finansal Tablolara yansıtılır.

2.5.16 Gelirlerin Muhasebeleştirilmesi

Hasılatın kaydedilmesi

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolara alır. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.
Şirket aşağıda yer alan 5 temel prensip doğrultusunda hasılatı finansal tablolara almaktadır:

a) Müşteriler ile sözleşmelerinin belirlenmesi,
b) Sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi,
c) Sözleşmelerdeki işlem fiyatının belirlenmesi,
d) İşlem fiyatını sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerine dağıtılması,
e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir. Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir.

- Şirket, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.

Şirket, bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilme kabiliyetini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır. Sözleşme başlangıcında Şirket müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak tanımlamaktadır.

Sözleşme başlangıcında Şirket müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak aşağıdaki şekilde tanımlar:

a) Farklı mal veya hizmet (mal veya hizmetler paketi) veya
b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devrinde aynı yöntem izlenen bir seri farklı mal veya hizmet

Bir seri birbirinden farklı mal veya hizmet, aşağıdaki şartların birlikte karşılanması durumunda aynı devir şekline tabidir:

a) Şirket'in müşterisine devretmeyi taahhüt ettiği seri içerisindeki her bir farklı mal veya hizmetin gerekli şartları karşılayarak zamanla tamamlanacak bir edim yükümlülüğü teşkil etmesi ile
b) Standardın ilgili paragrafları uyarınca, Şirket'in seriyi oluşturan her bir farklı mal veya hizmetin müşteriye devrinde edim yükümlülüğünün tam olarak ifa edilmesine yönelik ilerlemesini ölçmede aynı yöntemin kullanılması

Kira Gelirleri ve Gayrimenkul Satışları

Ofis ve dükkân kiralamalarından ve gayrimenkul satışlarından elde edilen kazançlar gelir olarak nitelendirilmektedir.

2.5.17 Yabancı Para Cinsinden İşlemler

Şirket'in Finansal Tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Şirket'in Finansal Tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- ✓ Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- ✓ Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- ✓ Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

2.5.18 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, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

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

2.5.19 Nakit Akışın Raporlanması

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.

2.5.20 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Şirket, raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, Finansal Tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama döneminden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal Tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile vuku muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen değerlendirmeler, varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir.

Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.
Finansal Tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımların başlıcalar aşağıdaki gibidir:

a) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır.

b) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.

c) Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş dışında kalan borçluların geçmiş Şirket bazında performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.

d) Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket'in hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

e) Stok değer düşüklüğü ile ilgili olarak stoklar fiziksel olarak ve ne kadar geçmişten geldiği incelenmektedir. Ayrıca teknik personelin görüşleri doğrultusunda kullanılabilirliği belirlenmekte ve kullanılamayacak olduğu tahmin edilen kalemler için karşılık ayrılmaktadır. Stokların net gerçekleşebilir değerinin belirlenmesinde de satış fiyatları kullanılmakta ve katlanılacak satış giderlerine ilişkin tahminler yapılmaktadır.

f) Şirket, Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini ve Maddi Duran Varlıklar kalemi içerisinde takip etmiş olduğu binalarını gerçeğe uygun değerlerinden takip etmektedir. Şirket gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerini tahmininde Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan rapor tarihi **16 Ocak 2026** olan gayrimenkul değerleme raporları kullanılmıştır.

2.6.1 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerleri

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, gelir yaklaşımı veya pazar yaklaşımı yöntemlerine göre tespit edilmiştir. Gelir indirgeme veya gelir yaklaşımı yöntemine göre bulunan gerçeğe uygun değer, bağımsız değerleme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranı, kira artışları, nihai büyüme oranları, gelir yaklaşımında kullanılan düzeltmeler vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Şirket, **30 Eylül 2026** finansal tablolarını hazırlarken yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ tarafından hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen 22 Aralık ve 31 Aralık 2025 tarihli gayrimenkul değerleri kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 16 Ocak 2026 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alım gücü esasına göre ifade edilmiştir.

30 Eylül 2026 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerleme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerleme raporlarında nihai değerin tespitinde kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki tablo yer almaktadır.

30 Eylül 2026	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer	Gerçeğe Uygun Değer (30 Eylül 2026'a Endekslenmiş Değer)
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 357	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	3.508.404.663	4.361.555.638
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 358	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.367.546.795	1.700.097.910
Ataşehir Arsalar	1 Adet Arsa	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 359	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	24.306.968	30.217.777
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 360	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	589.830.930	733.262.171
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 361	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	5.263.733.890	6.543.734.384
Maslak 1453	6 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 362	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	107.274.477	133.360.785
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 363	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.082.088.526	1.345.223.760
My Town Ispartakule	6 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 364	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	289.995.092	360.514.208
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 365	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	57.067.443	70.944.732
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 366	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	573.615.218	713.103.227
My Country	9 Adet Dükkan ve 1 Restoran	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 368	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	537.465.646	668.163.038
Çekmeköy Park	15 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 367-356	22.12.2025 – 31.12.2025	Pazar Yaklaşımı / Gelir Yaklaşımı	264.088.442	328.307.748
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 369	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	208.288.243	258.938.420
My World Europe	7 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 371	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	166.284.429	206.720.392
Toplam YAG					**14.039.990.762**	**17.454.144.190**

31 Aralık 2025 itibarıyla gelir yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 14.039.990.762 TL (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 17.454.144.190 TL) olan gayrimenkullerin değerlemelerindeki emsal m2 birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 140.399.908 TL (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 174.541.442 TL) fazla ya da az olacaktı.

i. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3339 Ada 4 parselde kain My World Andromeda Residence projesinde yer alan 27 adet ofis ve dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.508.404.663 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 4.361.555.638 TL'dir)

ii. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3338 Ada 4 parselde kain My Office Ataşehir projesinde yer alan 4 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.367.546.795 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.700.097.910 TL'dir)

iii. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3384 ada 4 parsel adresinde kain "Arsa" niteliğindeki gayrimenkulün, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 24.306.968 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 30.217.777 TL'dir)

iv. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Mahallesi Kemerdere Mevkii, 14206 Parselde kain Eltes Gold projesinde yer alan 14 adet Dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 589.830.930 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 733.262.171 TL'dir)

v. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3343 Ada 2 parselde kain My Newwork projesinde yer alan 11 adet ofisin ve 20 adet dükkânın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.263.733.890 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 6.543.734.384 TL'dir)

vi. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 10622 Ada 2 parselde kain Maslak 1453 projesinde yer alan 6 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 107.274.477 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 133.360.785 TL'dir)

vii. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 1 Ada 139 parselde kain My Home Maslak projesinde yer alan 3 adet konut ve 32 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.082.088.526 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.345.223.760 TL'dir)

viii. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi 654 Ada 4 parselde kain My Town Ispartakule projesinde yer alan 6 adet dükkân Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 289.995.092 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 360.514.208 TL'dir)

ix. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3270 Ada 14 parselde kain My Office 212 projesinde yer alan 1 adet spor salonu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 57.067.443 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 70.944.732 TL'dir)

x. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Osmaniye Mahallesi 1073 Ada 20 parselde kain My City Bahçelievler projesinde yer alan 6 adet dükkan ve ofisin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 573.615.218 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 713.103.227 TL'dir)

xi. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 3316 parselde kain My Country projesinde yer alan 9 adet dükkân ve 1 adet restoran Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 537.465.646 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 668.163.038 TL'dir)

xii. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 4014 parselde kain Çekmeköy Park projesinde yer alan 15 adet ofis ve işyeri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 22 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri 264.088.442 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 328.307.748 TL'dir)

xiii. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi Bulgurlu Mevkii 75 ada 7 parselde kain 2 adet taşınmaz Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 208.288.243 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 258.938.420 TL'dir)

xiv. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 ada 1 parselde kain My World Europe projesinde yer alan 7 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 166.284.429 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 206.720.392 TL'dir)

Şirket, **31 Aralık 2025** finansal tablolarını hazırlarken yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ tarafından hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen 22 Aralık ve 31 Aralık 2025 tarihli gayrimenkul değerleri kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 16 Ocak 2026 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alım gücü esasına göre ifade edilmiştir.

31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerleme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerleme raporlarında nihai değerin tespitinde kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki tablo yer almaktadır.

31 Aralık 2025	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer	Gerçeğe Uygun Değer (30 Eylül 2026'a Endekslenmiş Değer)
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 357	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	3.508.404.663	4.361.555.638
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 358	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.367.546.795	1.700.097.910
Ataşehir Arsalar	1 Adet Arsa	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 359	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	24.306.968	30.217.777
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 360	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	589.830.930	733.262.171
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 361	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	5.263.733.890	6.543.734.384
Maslak 1453	6 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 362	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	107.274.477	133.360.785
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 363	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.082.088.526	1.345.223.760
My Town Ispartakule	6 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 364	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	289.995.092	360.514.208
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 365	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	57.067.443	70.944.732
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 366	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	573.615.218	713.103.227
My Country	9 Adet Dükkan ve 1 Restoran	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 368	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	537.465.646	668.163.038
Çekmeköy Park	15 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 367-356	22.12.2025 – 31.12.2025	Pazar Yaklaşımı / Gelir Yaklaşımı	264.088.442	328.307.748
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 369	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	208.288.243	258.938.420
My World Europe	7 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 371	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	166.284.429	206.720.392
Toplam YAG					**14.039.990.762**	**17.454.144.190**

31 Aralık 2025 itibarıyla gelir yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 14.039.990.762 TL (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 17.454.144.190 TL) olan gayrimenkullerin değerlemelerindeki emsal m2 birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 140.399.908 TL fazla ya da az olacaktı. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 174.541.442 TL)

i. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3339 Ada 4 parselde kain My World Andromeda Residence projesinde yer alan 27 adet ofis ve dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.508.404.663 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 4.361.555.638 TL'dir)

ii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3338 Ada 4 parselde kain My Office Ataşehir projesinde yer alan 4 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.367.546.795 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.700.097.910 TL'dir)

iii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3384 ada 4 parsel adresinde kain "Arsa" niteliğindeki gayrimenkulün, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 24.306.968 TL olarak belirlenmiştir.(30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 30.217.777 TL'dir)

iv. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Mahallesi Kemerdere Mevkii, 14206 Parselde kain Eltes Gold projesinde yer alan 14 adet Dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 589.830.930 TL olarak belirlenmiştir.(30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 733.262.171 TL'dir)

v. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3343 Ada 2 parselde kain My Newwork projesinde yer alan 11 adet ofisin ve 20 adet dükkânın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.263.733.890 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 6.543.734.384 TL'dir)

vi. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 10622 Ada 2 parselde kain Maslak 1453 projesinde yer alan 6 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 107.274.477 TL olarak belirlenmiştir.(30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 133.360.785 TL'dir)

vii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 1 Ada 139 parselde kain My Home Maslak projesinde yer alan 3 adet konut ve 32 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.082.088.526 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.345.223.760 TL'dir)

viii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi 654 Ada 4 parselde kain My Town Ispartakule projesinde yer alan 6 adet dükkân Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 289.995.092 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 360.514.208 TL'dir)

ix. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3270 Ada 14 parselde kain My Office 212 projesinde yer alan 1 adet spor salonu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 57.067.443 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 70.944.732 TL'dir)

x. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Osmaniye Mahallesi 1073 Ada 20 parselde kain My City Bahçelievler projesinde yer alan 6 adet dükkan ve ofisin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 573.615.218 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 713.103.227 TL'dir)

xi. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 3316 parselde kain My Country projesinde yer alan 9 adet dükkân ve 1 adet restoran Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 537.465.646 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 668.163.038 TL'dir)

xii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 4014 parselde kain Çekmeköy Park projesinde yer alan 15 adet ofis ve işyeri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 22 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri 264.088.442 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 328.307.748 TL'dir)

xiii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi Bulgurlu Mevkii 75 ada 7 parselde kain 2 adet taşınmaz Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 208.288.243 TL olarak belirlenmiştir.(30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 258.938.420 TL'dir)

xiv. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 ada 1 parselde kain My World Europe projesinde yer alan 7 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 166.284.429 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 206.720.392 TL'dir.)

DİPNOT 3 - BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

Şirket, TFRS 8 Faaliyet Bölümleri Standardı kapsamında faaliyetlerini tek bir faaliyet bölümü olarak yönetmektedir. İşletmenin karar almaya yetkili mercii tarafından performans değerlendirmesi ve kaynak tahsisi tek bir faaliyet bölümü esas alınarak yapılmaktadır. Bu nedenle ilişikteki finansal tablolarda faaliyet bölümlerine ilişkin ayrıca raporlama yapılmamıştır.

DİPNOT 4 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır)

DİPNOT 5 - FİNANSAL ARAÇLAR

5.1 Nakit ve Nakit Benzerleri

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	91.113	--
Banka	2.579.001.566	99.483.894
- Vadesiz Mevduat	*886.935*	*261.676*
- Vadeli Mevduat	*2.578.114.631*	*99.222.218*
Toplam	**2.579.092.679**	**99.483.894**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların detayı aşağıdaki şekildedir;

Vadeli Mevduat						**30 Eylül 2026**
Banka Adı	**Bilanço Tarihi**	**Vade Bitiş**	**Faiz Oranı**	**Cinsi**	**Maliyet**	**Kayıtlı Değer**
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	30.09.2026	1.10.2026	36,00%	TL	9.650.000	9.659.518
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	30.09.2026	1.10.2026	36,00%	TL	23.410.976	23.434.067
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	30.09.2026	20.10.2026	38,30%	TL	150.000.000	150.157.397
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	30.09.2026	2.10.2026	32,00%	TL	758.149	758.814
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	30.09.2026	16.10.2026	38,00%	TL	500.000.000	500.520.548
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	30.09.2026	20.10.2026	38,30%	TL	1.885.000.000	1.886.977.959
Türkiye İş Bankası A.Ş.	30.09.2026	1.10.2026	35,00%	TL	6.600.000	6.606.328
Toplam					**2.575.419.125**	**2.578.114.631**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların detayı aşağıdaki şekildedir;

Vadeli Mevduat						**31 Aralık 2025**
Banka Adı	**Bilanço Tarihi**	**Vade Bitiş**	**Faiz Oranı**	**Cinsi**	**Maliyet**	**Kayıtlı Değer**
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	31.12.2025	5.01.2026	35,00%	TL	20.885.314	20.905.342
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	31.12.2025	9.01.2026	29,00%	TL	786.972	787.598
Türkiye İş Bankası A.Ş.	31.12.2025	5.01.2026	37,50%	TL	77.449.708	77.529.278
Toplam					**99.121.994**	**99.222.218**

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit akış tablolarındaki nakit ve nakit benzerleri tutarı, finansal durum tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri tutarından faiz tahakkuklarının düşülmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	2.579.092.679	99.483.894
Faiz Tahakkukları (-)	(2.695.506)	(100.224)
Toplam	**2.576.397.173**	**99.383.670**

5.2 Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Fonlar	49.999.998	--
Toplam	**49.999.998**	**--**

30 Eylül 2026

GUD Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	Maliyet Değeri	Değer Artış/Azalış	Cari Değeri
Vakıfbank Para Piyasası (TL) Fonu - VK6	49.999.998	--	49.999.998
Toplam	**49.999.998**	**--**	**49.999.998**

5.3 Finansal Yükümlülükler

Uzun Vadeli Borçlanmalar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların detayları aşağıdaki şekildedir:

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları;

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Banka kredileri	--	471.972.252
Toplam	**--**	**471.972.252**

Finansal borçların ana para ve faiz tahakkuklarına ilişkin geri ödeme planları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
3 Aya Kadar	--	18.188.756
3 – 12 Ay Arası	--	453.783.496
Toplam	**--**	**471.972.252**

Finansal borçların geri ödeme planları aşağıdaki gibidir. (İndirgeme olmaksızın nakit çıkışları)

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
3 Aya Kadar	--	12.507.408
3 – 12 Ay Arası	--	476.762.092
Toplam	**--**	**489.269.500**

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarında yer alan, vadesi Ağustos 2026 olan EUR cinsinden banka kredisi (471.972.252 TL) erken ödenerek kapatılmış olup, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in herhangi bir finansal borcu bulunmamaktadır. 31 Aralık 2025 tarihli kredilerine ait bilgiler aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2025

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Kısa Vadeli		
			Euro	TL Karşılığı	TL Karşılığı (Endeksli)
Euro	Aralık 2023 / Ağustos 2026	5,78%	7.536.275	379.651.158	471.972.252
			7.536.275	**379.651.158**	**471.972.252**

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

6.1 Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakların detayları aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alıcılar	12.166.637	7.797.379
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*12.166.637*	*7.797.379*
Alınan Çekler ve Senetler	8.000.000	191.156.570
-İlişkili Taraflardan Alınan Çekler ve Senetler (Dipnot 29)	--	*1.864.760*
-Diğer Taraflardan Alınan Çekler ve Senetler	*8.000.000*	*189.291.810*
Ertelenmiş Finansman Gelirleri(-)	(997.596)	(8.954.983)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	*(997.596)*	*(8.674.027)*
-İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	--	*(280.956)*
Şüpheli Ticari Alacaklar	11.611.136	8.107.319
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(11.611.136)	(8.107.319)
Toplam	**19.169.041**	**189.998.966**

Şüpheli ticari alacak karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı Karşılık Tutarı	(8.107.319)	(1.765.952)
Dönem İçinde Ayrılan İlave Karşılıklar	(9.387.171)	(12.405.361)
Dönem İçinde Yapılan Karşılık İptali (-)	3.996.813	6.063.994
Parasal Kayıp/Kazanç	1.886.541	--
Dönem Sonu Toplam Karşılık Tutarı	**(11.611.136)**	**(8.107.319)**

Şirket'in kısa ve uzun vadeli ticari alacaklarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
3 aya kadar	20.166.637	79.581.580
3 – 12 ay arası	--	119.372.369
1-5 yıl arası	--	2.486.347
Toplam	**20.166.637**	**201.440.296**

6.2 Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacakların detayları aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alacak Senetleri	--	2.486.347
Ertelenmiş Finansman Gelirleri(-)	--	(743.542)
Toplam	**--**	**1.742.805**

6.3 Ticari Borçlar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari Borçlar	13.717.386	17.050.122
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*13.717.386*	*17.050.122*
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(364.266)	(452.765)
-İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	*(364.266)*	*(452.765)*
Toplam	**13.353.120**	**16.597.357**

Şirket'in ticari borçlarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
3 aya kadar	13.717.386	6.820.049
3 – 12 ay arası	--	10.230.073
Toplam	**13.717.386**	**17.050.122**

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

7.1 Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İş Avansları	158.760	518.027
Verilen Depozito Ve Teminatlar	452.931	323.136
Vergi Dairesinden Alacaklar	3.390.089	338.972
Toplam	**4.001.780**	**1.180.135**

7.2 Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen Depozito Ve Teminatlar	9.531	10.826
Toplam	**9.531**	**10.826**

7.3 Kısa Vadeli Diğer Borçlar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçların detayları aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Pay Geri Alım İşlemleri Kapsamında Takas Borçları	3.187.703	--
Ödenecek KDV, Stopaj Ve Diğer Vergiler	15.107.347	1.141.969
Toplam	**18.295.050**	**1.141.969**

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borçların detayları aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan Depozito Ve Teminatlar(*)	4.572.634	7.030.234
Toplam	**4.572.634**	**7.030.234**

(*) Gayrimenkul kira sözleşmeleri uyarınca kiracılardan alınan depozito ve teminat tutarlarıdır.

DİPNOT 8 - MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin detayları aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili Taraflardan Alınan Avanslar (Dipnot 29)	--	19
Alınan Avanslar	1.484.427	55.706.869
Toplam	**1.484.427**	**55.706.888**

DİPNOT 9 - STOKLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla stokların detayları aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari Mallar (*)	1.442.842.193	1.489.901.177
Toplam	**1.442.842.193**	**1.489.901.177**

(*) Ticari mallar Şirket'in alım satım karı elde etmek amacıyla elde tutmuş olduğu gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Söz konusu gayrimenkullere ilişkin detay bilgiler aşağıdaki şekildedir;

30 Eylül 2026	**Gayrimenkullerin Niteliği**	**Tutarı**
Çekmeköy Park Konutları	108 Adet Konut	747.824.581
Boğaziçi Villaları	1 Adet Villa	364.470.119
Maslak 1453 Ofisler	39 Adet Ofis ve İşyeri	268.493.438
My Newwork Ofisler	34 Adet Ofis	62.054.055
Ticari Mallar		**1.442.842.193**

31 Aralık 2025	**Gayrimenkullerin Niteliği**	**Tutarı**
Çekmeköy Park Konutları	113 Adet Konut	777.874.534
Boğaziçi Villaları	1 Adet Villa	364.470.119
Maslak 1453 Ofisler	39 Adet Ofis ve İşyeri	268.493.438
My Newwork Ofisler	51 Adet Ofis	79.063.086
Ticari Mallar		**1.489.901.177**

DİPNOT 10 - TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

DİPNOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen Sipariş Avansları	504.000	2.096.340
- İlişkili Olmayan Taraflara Verilen Sipariş Avansları	*504.000*	*2.096.340*
Gelecek Aylara Ait Sigorta Giderleri	5.589.690	*3.664.751*
Gelecek Aylara Ait Emlak Vergileri	11.506.463	--
Toplam	**17.600.153**	**5.761.091**

DİPNOT 12 - ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	2.309.185	25.042.125
Toplam	**2.309.185**	**25.042.125**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 13 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir:

	Arsalar	Binalar	Toplam
01 Ocak 2025 Bakiye	**456.279.357**	**16.791.885.718**	**17.248.165.075**
Alımlar	--	573.977.905	573.977.905
Yeniden Değerleme Değer Artışı/(Azalışı), Net	(2.211.817)	86.656.193	84.444.376
Satışlar	(423.849.763)	(28.593.403)	(452.443.166)
31 Aralık 2025 Bakiye	**30.217.777**	**17.423.926.413**	**17.454.144.190**
Alımlar	--	--	--
Yeniden Değerleme Değer Artışı/(Azalışı), Net	--	--	--
Satışlar	--	--	--
30 Eylül 2026 Bakiye	**30.217.777**	**17.423.926.413**	**17.454.144.190**

- Şirket, **30 Eylül 2026** finansal tablolarını hazırlarken yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen 22 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli gayrimenkul değerleri kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 16 Ocak 2026 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alım gücü esasına göre ifade edilmiştir.

  30 Eylül 2026 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerleme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerleme raporlarında nihai değerin tespitinde kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki tablo yer almaktadır.

30 Eylül 2026	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer	Gerçeğe Uygun Değer (30 Eylül 2026'a Endekslenmiş Değer)
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 357	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	3.508.404.663	4.361.555.638
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 358	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.367.546.795	1.700.097.910
Ataşehir Arsalar	1 Adet Arsa	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 359	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	24.306.968	30.217.777
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 360	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	589.830.930	733.262.171
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 361	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	5.263.733.890	6.543.734.384
Maslak 1453	6 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 362	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	107.274.477	133.360.785
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 363	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.082.088.526	1.345.223.760
My Town Ispartakule	6 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 364	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	289.995.092	360.514.208
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 365	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	57.067.443	70.944.732
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 366	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	573.615.218	713.103.227
My Country	9 Adet Dükkan ve 1 Restoran	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 368	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	537.465.646	668.163.038
Çekmeköy Park	15 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 367-356	22.12.2025 – 31.12.2025	Pazar Yaklaşımı / Gelir Yaklaşımı	264.088.442	328.307.748
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 369	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	208.288.243	258.938.420
My World Europe	7 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 371	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	166.284.429	206.720.392
Toplam YAG					**14.039.990.762**	**17.454.144.190**

- Şirket, **31 Aralık 2025** finansal tablolarını hazırlarken yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen 22 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli gayrimenkul değerleri kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 16 Ocak 2026 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alım gücü esasına göre ifade edilmiştir.

  31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerleme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerleme raporlarında nihai değerin tespitinde kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki tablo yer almaktadır.

31 Aralık 2025	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer	Gerçeğe Uygun Değer (30 Eylül 2026'a Endekslenmiş Değer)
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 357	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	3.508.404.663	4.361.555.638
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 358	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.367.546.795	1.700.097.910
Ataşehir Arsalar	1 Adet Arsa	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 359	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	24.306.968	30.217.777
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 360	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	589.830.930	733.262.171
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 361	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	5.263.733.890	6.543.734.384
Maslak 1453	6 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 362	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	107.274.477	133.360.785
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 363	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.082.088.526	1.345.223.760
My Town Ispartakule	6 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 364	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	289.995.092	360.514.208
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 365	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	57.067.443	70.944.732
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 366	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	573.615.218	713.103.227
My Country	9 Adet Dükkan ve 1 Restoran	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 368	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	537.465.646	668.163.038
Çekmeköy Park	15 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 367-356	22.12.2025 – 31.12.2025	Pazar Yaklaşımı / Gelir Yaklaşımı	264.088.442	328.307.748
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 369	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	208.288.243	258.938.420
My World Europe	7 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 371	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	166.284.429	206.720.392
Toplam YAG					**14.039.990.762**	**17.454.144.190**

DİPNOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki şekildedir:

Maliyet Bedeli	**Binalar**	**Taşıtlar**	**Demirbaşlar**	**Toplam**
01 Ocak 2025 Bakiye	**105.926.401**	**--**	**602.825**	**106.529.226**
Yeniden Değerleme Değer Artışı/(Azalışı), Net	22.557.023		--	22.557.023
31 Aralık 2025 Bakiye	**128.483.424**	**--**	**602.825**	**129.086.249**
Alımlar	--	12.025.910	193.258	12.219.168
30 Eylül 2026 Bakiye	**128.483.424**	**12.025.910**	**796.083**	**141.305.417**
Birikmiş Amortismanlar				
01 Ocak 2025 Bakiye	**(2.223.340)**	**--**	**(80.430)**	**(2.303.770)**
Dönem Gideri	(2.475.685)		(200.922)	(2.676.607)
31 Aralık 2025 Bakiye	**(4.699.025)**	**--**	**(281.352)**	**(4.980.377)**
Dönem Gideri	(1.856.766)	(1.008.748)	(167.150)	(3.032.664)
30 Eylül 2026 Bakiye	**(6.555.791)**	**(1.008.748)**	**(448.502)**	**(8.013.041)**
31 Aralık 2025 Net Değer	**123.784.399**	**--**	**321.473**	**124.105.872**
30 Eylül 2026 Net Değer	**121.927.633**	**11.017.162**	**347.581**	**133.292.376**

DİPNOT 15- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

DİPNOT 16 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

DİPNOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Kısa ve Uzun Vadeli Karşılıklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmamış İzin Karşılıkları	2.330.816	708.855
Toplam	**2.330.816**	**708.855**

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla izin karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Dönembaşı Bakiye	708.855	427.416
Dönemiçi Ayrılan Karşılık	1.760.618	480.418
Parasal Kayıp / Kazanç	(138.657)	(86.652)
Dönem sonu	**2.330.816**	**821.182**

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla dava karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Dönembaşı Bakiye	--	927.515
Dönemiçi Ayrılan Karşılık	--	321.519
Dönemiçi İptal Karşılık	--	--
Parasal Kayıp / Kazanç	--	(188.044)
Dönem sonu	**--**	**1.060.990**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kıdem Tazminatı Karşılığı	4.248.471	6.361.046
Toplam	**4.248.471**	**6.361.046**

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Dönembaşı Bakiye	6.361.046	7.335.675
Hizmet Maliyeti	298.141	575.576
Faiz Maliyeti	1.362.727	1.315.899
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıplar	(2.529.177)	503.402
Parasal Kayıp / Kazanç	(1.244.266)	(1.487.234)
Dönem sonu	**4.248.471**	**8.243.318**

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kanunda sayılan aykırı davranışlar dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar çalışılan her yıl için en fazla 73.729,87 TL olmak üzere bir aylık ücret üzerinden hesaplanmaktadır. (31 Aralık 2025: 53.919,68 TL)

Şirket, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü finansal tablolarına yansıtmıştır. Finansal durum tablosu gününde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Net İskonto Oranı	4,46%	3,31%
Kıdem Tazminatı Tavanı	73.730	53.920

b) Davalar

Şirket Lehine Açılan Dava ve İcra Takipleri

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde Şirket lehine açılan dava ve icra takiplerinin tutarı aşağıdaki şekildedir;

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Şirket Lehine Açılan Davalar	23.256.986	16.600.702
Toplam	**23.256.986**	**16.600.702**

Şirket Aleyhine Açılan Dava ve İcra Takipleri

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde Şirket aleyhine açılan dava ve icra takibi bulunmamaktadır.

c) Koşullu Varlık/Yükümlülükler

Koşullu Varlıklar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Koşullu Yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

d) Teminat Rehin İpotekler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla teminat rehin ve ipoteklerin detayları aşağıdaki şekildedir:

Şirket Tarafından Alınan Teminat-Rehin-İpotekler (TL)

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan Teminatlar	80.011.160	66.568.188
- Alınan Kira Depozitoları (*)	*4.572.634*	*7.030.234*
- Alınan Diğer Kira Teminatları	*75.438.526*	*59.537.954*
Toplam	**80.011.160**	**66.568.188**

(*) Alınan teminatlar kiraya verilen gayrimenkullerin kiracılarından alınan depozitolar ile alınan teminat mektubu ve teminat çeklerinden oluşmaktadır.

Şirket Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotekler (TL)

Şirket Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotekler (TL)	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	**--**	**4.495.886.546**
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	**--**	**--**
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	**--**	**--**
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	**--**	**--**
i. Ana Ortaklık Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	**--**	**4.495.886.546**
Teminat/Rehin/İpoteklerin Özkaynaklara Oranı	**--**	**29,36%**

Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu Teminat-Rehin-İpotekler (TL)

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İpotekler	--	4.495.886.546
Toplam	**--**	**4.495.886.546**

Verilen teminat rehin ipotekler banka kredilerine ilişkin olarak verilen gayrimenkul ipoteklerinden oluşmaktadır. Cari dönemde işletmenin banka kredisi bulunmaması nedeniyle banka kredilerine ilişkin verilmiş herhangi bir teminat, rehin veya ipotek mevcut değildir.

DİPNOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydaların detayı aşağıdaki şekildedir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Kısa Vadeli Borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Personel ücret borçları	2.413.746	--
Personele İlişkin Ödenecek Vergi Ve Fonlar	1.315.848	1.121.171
Personele İlişkin Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	1.023.597	858.953
Toplam	**4.753.191**	**1.980.124**

DİPNOT 19 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

19.1 Kısa Vadeli Diğer Varlıklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	--	24.604.279
Diğer	--	874.051
Toplam	**--**	**25.478.330**

19.2 Uzun Vadeli Diğer Varlıklar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

19.3 Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer yükümlülüklerin detayı aşağıdaki şekildedir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Çevre Temizlik ve Atık Bedelleri Tahakkuku	600	--
Emlak Vergisi Tahakkukları	11.300.011	--
Toplam	**11.300.611**	**--**

19.4 Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

DİPNOT 20 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

20.1 Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in hissedarları ve sahip oldukları hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
Adı Soyadı	**Pay Oranı**	**Pay Tutarı**	**Pay Oranı**	**Pay Tutarı**
Ali İBRAHİMAĞAOĞLU	59,23%	415.198.000	81,56%	485.546.000
Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU	6,73%	47.162.000	7,92%	47.162.000
Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU	2,23%	15.660.000	2,63%	15.660.000
Alican İBRAHİMAĞAOĞLU	2,23%	15.660.000	2,63%	15.660.000
Sena İBRAHİMAĞAOĞLU	2,23%	15.660.000	2,63%	15.660.000
Onur İBRAHİMAĞAOĞLU	2,23%	15.660.000	2,63%	15.660.000
Halka Açık Kısım	25,12%	176.000.000	--	--
Toplam	**100%**	**701.000.000**	**100%**	**595.348.000**

*Şirket'in 701.000.000 TL tutarındaki sermayesi, 1 TL değerinde 701.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye düzeltme olumlu farkları aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Sermaye Düzeltmesi Farkları	621.416.970	612.503.165
Toplam	**621.416.970**	**612.503.165**

Geri Alınan Paylar

Şirket 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla kendisine ait Borsa İstanbul'da işlem gören payları 373.606 adet karşılığında 3.187.703 TL'dir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 29 Eylül 2026 tarihli kararıyla, azami 11.848.341 TL nominal tutarlı pay için azami 250.000.000 TL tutarında bir pay geri alım programı başlatılmıştır. Programın amacı pay sahiplerinin menfaatlerini korumak, pay fiyatının sağlıklı ve istikrarlı oluşumuna katkı sağlamak ve yatırımcı güvenini desteklemektir. Bu kapsamda 30 Eylül 2026 tarihinde Borsa İstanbul'da 8,51 TL – 8,57 TL fiyat aralığından 373.606 adet pay geri alınmıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem gören 373.606 adet kendi payı bulunmaktadır. Bu payların toplam alım bedeli 3.187.703 TL, sermayeye oranı ise %0,053'tür.

Geri alınan paylar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Ocak 2014 tarihli II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği'nin 20'nci maddesi uyarınca özkaynaklar altında "Geri alınmış paylar" kaleminde alım bedelleriyle muhasebeleştirilmiştir. Geri alım bedeli kadar yedek akçe geçmiş yıllar kârlarından ayrılmış ve özkaynaklar altında kısıtlanmış yedek olarak sınıflandırılmıştır. Geri alınan payların satışından elde edilecek kâr, geçmiş yıllar kârları ile ilişkilendirilecektir.

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları	27.242.106	27.242.106
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	2.773.052	1.002.626
Toplam	**30.015.158**	**28.244.732**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri aşağıdaki gibidir;

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Dönem Başı	14.296.422	--
Dönem İçinde Ayrılan Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	39.149.346	14.296.422
Toplam	**53.445.768**	**14.296.422**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in paylara ilişkin primleri aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Paylara İlişkin Primler	2.186.032.263	--
Toplam	**2.186.032.263**	**--**

DİPNOT 21 - HASILAT

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait hasılatının ve maliyetinin detayı aşağıdaki şekildedir;

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Yurtiçi satışlar	**891.115.769**	**283.752.207**	**1.393.240.192**	**379.572.103**
Gayrimenkul Satış Gelirleri	563.322.295	167.038.882	1.189.911.134	307.450.816
Kira Gelirleri	327.793.474	116.713.325	203.329.058	72.121.287
Brüt Satışlar	**891.115.769**	**283.752.207**	**1.393.240.192**	**379.572.103**
Satış İadeleri (-)	(571.579)	--	(91.710.021)	(102.492)
Satış /İadeleri (-)	**(571.579)**	**--**	**(91.710.021)**	**(102.492)**
Net Satışlar	**890.544.190**	**283.752.207**	**1.301.530.171**	**379.469.611**
Satışların Maliyeti (-)	(61.180.957)	(21.731.181)	(529.952.822)	(170.890.618)
Toplam	**(61.180.957)**	**(21.731.181)**	**(529.952.822)**	**(170.890.618)**
Brüt Kar/(Zarar)	**829.363.233**	**262.021.026**	**771.577.349**	**208.578.993**

DİPNOT 22 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ (-)

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait pazarlama giderlerinin detayları aşağıdaki şekildedir:

Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Satış Komisyonu	(8.604.245)	(7.682.082)	(997.727)	(423.400)
Reklam Giderleri	(3.241.945)	(616.768)	(1.500.833)	(740.868)
Diğer Giderler	--	--	(672.395)	(374.847)
Toplam	**(11.846.190)**	**(8.298.850)**	**(3.170.955)**	**(1.539.115)**

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki şekildedir:

Genel Yönetim Giderleri (-)	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Aidat Giderleri	(39.459.407)	(12.816.649)	(43.553.648)	(13.958.337)
Personel Giderleri	(46.593.773)	(17.609.760)	(40.028.661)	(11.485.138)
Bakım Onarım Giderleri	(28.434.838)	(11.758.896)	(59.727)	(54.879)
Emlak Vergisi Giderleri	(12.645.452)	(96.602)	(17.781.492)	(789.856)
Danışmanlık Gideri	(9.834.468)	(3.810.346)	(9.753.730)	(1.397.964)
Ekspertiz Giderleri	(681.845)	--	(2.443.104)	--
Amortisman Giderleri	(3.032.664)	(1.284.502)	(2.594.553)	(1.903.904)
Vergi Resim Harç Giderleri	(731.834)	(307.092)	(1.351.182)	(102.331)
Seyahat Ulaşım Konaklama Gideri	(972.017)	(85.544)	(181.300)	(30.719)
Diğer	(9.234.171)	(2.689.030)	(8.082.605)	(459.431)
Toplam	**(151.620.469)**	**(50.458.421)**	**(125.830.002)**	**(30.182.559)**

DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerindeki esas faaliyetlerden diğer gelirlerine ve giderlerine ait detaylar aşağıdaki şekildedir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Karlar	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Kur Farkı Gelirleri	344.548	343.608	191.086	189.866
Ertelenmiş Finansman Gelirleri	10.062.791	(79.657)	2.452.725	(7.589.370)
Konusu Kalmayan Karşılıklar	3.996.813	2.709.491	2.330.925	941.148
Teşvik Gelirleri	457.896	146.134	885.333	271.370
Kurumlar Vergisi İndirimi	3.380.437	--	--	--
Diğer	1.301.463	620.769	529.950	251.130
Toplam	**19.543.948**	**3.740.345**	**6.390.019**	**(5.935.856)**

Esas Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar (-)	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Ertelenmiş Finansman Giderleri	(1.450.361)	116.201	(29.512.860)	45.423.131
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılık Giderleri	(9.387.171)	(3.796.279)	(7.017.067)	(3.068.812)
Dava Karşılık Giderleri	--	--	(321.519)	24.149
Kur Farkı Giderleri	(646.355)	(41.426)	(2.557.477)	98.753
Önceki Dönem Gider Ve Zararı	--	--	(616.799)	(613.524)
Diğer	(228.192)	(121.470)	(839.824)	(59.645)
Toplam	**(11.712.079)**	**(3.842.974)**	**(40.865.546)**	**41.804.052**

DİPNOT 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerindeki yatırım faaliyetlerinden gelirlerine ve giderlerine ait detaylar aşağıdaki şekildedir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Artışı	--	--	708.084.310	(53.220.726)
Fon Satış Karı	4.563.493	611.773	--	--
Fon Değer Artışı	--	--	12.012.436	--
Toplam	**4.563.493**	**611.773**	**720.096.746**	**(53.220.726)**

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Azalışı	--	--	(1.070.264.888)	(1.034.142.766)
Toplam	**--**	**--**	**(1.070.264.888)**	**(1.034.142.766)**

DİPNOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerindeki finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki şekildedir:

Finansman Gelirleri	**1 Ocak - 30 Eylül 2026**	**1 Temmuz - 30 Eylül 2026**	**1 Ocak - 30 Eylül 2025**	**1 Temmuz - 30 Eylül 2025**
Faiz Gelirleri	495.960.199	250.845.067	5.270.906	1.716.715
Toplam	**495.960.199**	**250.845.067**	**5.270.906**	**1.716.715**

Finansman Giderleri (-)	**1 Ocak - 30 Eylül 2026**	**1 Temmuz - 30 Eylül 2026**	**1 Ocak - 30 Eylül 2025**	**1 Temmuz - 30 Eylül 2025**
Kur Farkı Giderleri	(16.398.919)	(10.310)	(194.364.604)	(22.540.865)
Banka Kredileri Faiz Giderleri	(12.121.950)	(2.306)	(26.538.736)	(16.748.504)
Adat Faiz Giderleri	--	--	(5.220.635)	--
Banka Masrafları	(47.594)	(7.420)	(34.191)	(16.218)
Toplam	**(28.568.463)**	**(20.036)**	**(226.158.166)**	**(39.305.587)**

DİPNOT 26 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

Finansal Durum Tablosu Kalemleri	**30 Eylül 2026**	**30 Eylül 2025**
Maddi Duran Varlıklar, Stoklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.703.594.539	3.832.438.198
Verilen Depozito ve Teminatlar	92.519	1.366
Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	1.658.026	879.526
Alınan Avanslar	--	(265.092)
Verilen Avanslar	--	65.498
Ertelenmiş Gelirler	(59.188)	(4.966.836)
Alınan Depozito ve Teminatlar	(2.015.845)	(3.371.345)
Ödenmiş Sermaye	(245.177.993)	(244.879.679)
Pay İhraç Primleri	(170.084.505)	--
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	(5.524.867)	(2.321.816)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(9.830.831)	(1.751.507)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(2.670.499.058)	(2.820.268.542)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri		
Hasılat	(72.079.137)	(143.062.174)
Satışların Maliyeti	28.125.498	74.196.359
Pazarlama Giderleri	1.010.402	264.257
Genel Yönetim Giderleri	10.373.681	10.994.743
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	517.683	863.040
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(2.415.993)	(651.013)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(163.773)	(1.710.164)
Finansman Gelirleri	(22.353.442)	(397.922)
Finansman Giderleri	3.390.738	19.719.706
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	**548.558.454**	**715.776.603**

DİPNOT 27 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablolarında yer alan cari dönem vergisi ile ilgili yükümlülükleri aşağıdaki gibidir.

Bilançoda yer alan kurumlar vergisi yükümlülükleri	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Kurumlar Vergisi Karşılığı	(26.785.579)	(77.509.928)
Peşin Ödenen Vergiler Ve Fonlar	94.575.872	63.779.953
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	**67.790.293**	**(13.729.975)**

Kurumlar Vergisi

Şirket, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren KVK m5/1(d)-4 uyarınca kurumlar vergisi istisnasının uygulanabilmesi için GYF ve GYO' ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları zorunlu hale gelmiştir. Söz konusu kar dağıtımı şartının yerine getirilmemesi durumunda GYF ve GYO' ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

28 Temmuz 2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanunun 32'nci maddesiyle yapılan değişiklikle 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde düzenlenen fon ve ortaklıkların (emeklilik fonları hariç) bentte öngörülen kazanç istisnasından yararlanabilmeleri için, taşınmaz gelirlerinin %50' sini dağıtmaları şartı getirilmiştir. Dolayısıyla, kar dağıtımı şartını sağlayan ve söz konusu istisnadan faydalanan bu fon ve ortaklıklardan elde edilen kar payları iştirak kazancı istisnasına konu edilemeyecektir. Kar dağıtımı şartını sağlayamayan ve söz konusu istisnadan faydalanamayan fon ve ortaklıklardan elde edilen kar payları ise iştirak kazancı istisnasına konu edilebilecektir.

İstisnadan faydalanamayan fon ve ortaklık kazançlarına ilişkin karın izleyen dönemlerde dağıtıldığı durumlarda da, kar payını elde eden kurum tarafından karın elde edildiği dönemde iştirak kazancı istisnasından yararlanılabilecektir.

2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlar için hem istisna uygulaması kar dağıtım şartına bağlanmış hem de taşınmazlardan elde edilen kazançlar için %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması gelmiştir. Diğer taraftan ilk defa faaliyete başlayan kurumlar hakkında faaliyete başlanılan hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca asgari kurumlar vergisi uygulaması hükümleri uygulanmaz.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı Şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

Bilançoda yer alan ertelenen vergi varlıkları / yükümlülükleri	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Ertelenen Vergi Varlıkları	3.395.773	13.228.476
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	(3.977.231.361)	(3.493.091.927)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	**(3.973.835.588)**	**(3.479.863.451)**

Gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri	**1 Ocak - 30 Eylül 2026**	**1 Temmuz - 30 Eylül 2026**	**1 Ocak - 30 Eylül 2025**	**1 Temmuz - 30 Eylül 2025**
Dönem Vergi (Gideri)/ Geliri	(26.785.579)	1.491.551	(65.017.147)	(18.086.339)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(1.173.899.163)	(265.457.596)	(947.432.026)	(2.492.381)
Toplam	**(1.200.684.742)**	**(263.966.045)**	**(1.012.449.173)**	**(20.578.720)**

Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri	**1 Ocak - 30 Eylül 2026**	**1 Temmuz - 30 Eylül 2026**	**1 Ocak - 30 Eylül 2025**	**1 Temmuz - 30 Eylül 2025**
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları Vergi Etkisi	--	--	(6.280.146)	(6.280.146)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları Vergi Etkisi	(758.753)	(737.882)	151.021	250.544
Toplam	**(758.753)**	**(737.882)**	**(6.129.125)**	**(6.029.602)**

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 dönemi ertelenen vergi gelir/gider mutabakatı aşağıdaki şekildedir:

Ertelenmiş Vergi Gelir/Giderinin Mutabakatı	**1 Ocak - 30 Eylül 2026**	**1 Ocak - 30 Eylül 2025**
Dönem Başı	(3.479.863.451)	(2.857.003.705)
Dönem Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(1.173.899.163)	(947.432.026)
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Muhasebeleştirilen Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(758.753)	(6.129.125)
Parasal Kazanç/Kayıp	680.685.779	579.228.773
Dönem Sonu	**(3.973.835.588)**	**(3.231.336.083)**

Şirket'in ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
	Toplam Geçici Farklar	**Toplam Geçici Farklar**	**Varlık / (Yükümlülük)**	**Varlık / (Yükümlülük)**
Gayrimenkullere İlişkin Düzeltmeler	(12.757.436.867)	(11.101.024.062)	(3.827.231.060)	(3.330.307.219)
Amortisman ve İtfa Payları	(485.458.827)	(540.686.030)	(145.637.648)	(162.205.809)
Reeskont Gelirleri	(364.266)	(452.765)	(109.280)	(135.830)
Peşin Ödenen Giderler	(1.658.026)	(1.216.567)	(497.408)	(364.970)
Faiz Gelir Tahakkukları	(2.695.506)	(100.224)	(808.652)	(30.067)
Maddi Duran Varlıklar	(9.824.375)	(160.108)	(2.947.313)	(48.032)
Gelir Tahakkukları	59.188	4.771.341	17.756	1.431.402
Şüpheli Ticari Alacaklar	1.753.961	1.263.722	526.188	379.117
Yıllık İzin Karşılıkları	2.330.816	708.855	699.245	212.657
Reeskont Giderleri	997.596	9.698.525	299.279	2.909.558
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	4.248.471	6.361.046	1.274.541	1.908.314
Faiz Gider Tahakkukları	--	17.497.854	--	5.249.356
Diğer	1.929.225	3.793.577	578.764	1.138.072
Ertelenmiş Vergi Varlık / Yükümlülüğü, Net	**(13.246.118.610)**	**(11.599.544.836)**	**(3.973.835.588)**	**(3.479.863.451)**

DİPNOT 28 - PAY BAŞINA KAZANÇ

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren döneme ait hisse başına kazanç hesaplamaları aşağıdaki şekildedir:

Pay Başına Kazanç / Kayıp	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Net Dönem Karı/(Zararı) (TL)	493.557.384	(259.627.107)
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	662.934.206	595.348.000
Hisse Başına Kar/(Zarar) (TL)	0,745	(0,436)

DİPNOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili tarafları ile gerçekleştirmiş olduğu işlemlere ilişkin özet bilgi aşağıda sunulmuştur.

29.1 İlişkili Taraflarla Bakiyeler

İlişkili Taraflardan Alacaklar:

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
Kısa Vadeli Alacaklar	**Ticari Alacaklar**	**Diğer Alacaklar**	**Ticari Alacaklar**	**Diğer Alacaklar**
Nazım İbrahimağaoğlu	--	--	1.864.760	--
Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	--	--	(280.956)	--
Toplam	**--**	**--**	**1.583.804**	**--**

Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Alacaklar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

İlişkili Taraflara Borçlar:

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
Kısa Vadeli Borçlar	**Ticari Borçlar**	**Müşteri Sözleşmesinden Doğan Yükümlülükler**	**Ticari Borçlar**	**Müşteri Sözleşmesinden Doğan Yükümlülükler**
Nazım İbrahimağaoğlu	--	--	--	19
Toplam	**--**	**--**	**--**	**19**

Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Borçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

29.2 İlişkili Taraf İşlemleri:

i. İlişkili taraflara yapılan satışlar ve/veya elde edilen gelirler aşağıdaki gibidir:

01 Ocak - 30 Eylül 2026

İlişkili Taraflara Satışlar	**Kira Gelirleri**	**Sabit Kıymet Satış Gelirleri**
Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	6.025.419	--
Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.	5.501.207	--
Bakır Enerji Elektrik Üretim A.Ş.	1.650.362	--
Marmarares Elektrik Üretim A.Ş.	1.320.290	--
Ga Elektrik Enerjisi Üretim Satış San.Tic.A.Ş.	1.100.241	--
Ağaoğlu Concept Gayrimenkul İnşaat A.Ş.	74.033	104.512.658
Deryalar Elektrik Üretim A.Ş.	74.033	--
Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	74.033	--
Ağaoğlu Eğitim Ve Kültür Yatırımları A.Ş.	74.033	--
Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.	74.033	--
İstanbul İnşaat Ve İnşaat Mal.San.A.Ş.	74.033	--
Uludağ Tur Uludağ Turizm Ve Tic.A.Ş.	74.033	--
Ağaoğlu Cadde İnşaat A.Ş.	73.892	--
Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş.	74.033	--
Optimum Enerji Üretim A.Ş.	74.033	--
Kuşaklıkaya Otel Ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	65.831	--
Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.	65.831	--
Snk Proje Geliştirme Ve Tic.A.Ş.	59.598	--
Ağaoğlu Yönetim Hizmetleri A.Ş	74.033	--
Güneşgün 4 Enerji Üretim Danış.San.Ve Tic.A.Ş.	60.368	--
Venka Elektrik Üretim San.Ve Tic.A.Ş.	60.368	--
Ağaoğlu Yeşil Tarım Yat.A.Ş.	32.041	--
Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Aş.	31.824	--
Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayr. Yat. A.Ş.	55.115	--
Toplam	**16.842.717**	**104.512.658**

01 Ocak - 30 Eylül 2025

İlişkili Taraflara Satışlar	Kira Gelirleri	Sabit Kıymet Satış Gelirleri
Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	5.872.546	25.979.179
Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.	5.226.779	--
Bakır Enerji Elektrik Üretim A.Ş.	1.568.034	--
Marmarares Elektrik Üretim A.Ş.	1.254.427	--
Ga Elektrik Enerjisi Üretim Satış San.Tic.A.Ş.	1.045.356	--
Ağaoğlu Concept Gayrimenkul İnşaat A.Ş.	72.154	--
Deryalar Elektrik Üretim A.Ş.	72.154	--
Westwınd Proje1 Enerji Ticaret Ltd.Şti.	33.725	--
Nazım İbrahimağaoğlu	--	17.213.795
Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	72.154	--
Ağaoğlu Eğitim Ve Kültür Yatırımları A.Ş.	72.154	--
Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.	72.154	--
İstanbul İnşaat Ve İnşaat Mal.San.A.Ş.	72.154	--
Yedisu Enerji Üretim A.Ş.	33.725	--
Uludağ Tur Uludağ Turizm Ve Tic.A.Ş.	72.154	--
Ağaoğlu Cadde İnşaat A.Ş.	72.105	--
Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş.	72.105	--
Optimum Enerji Üretim A.Ş.	72.154	--
Aca Yönetim Hizmetleri A.Ş.	7.772	--
Marmaris Çiftlik Ada Turizm Yatırımları A.Ş.	57.653	--
Kuşaklıkaya Otel Ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	64.161	--
Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.	64.161	--
Snk Proje Geliştirme Ve Tic.Aş	58.086	--
Ağaoğlu Eğitim Vakfı	39.905	--
Aydınlık Enerji Üretim A.Ş.	25.107	--
Ağaoğlu Yönetim Hizmetleri A.Ş	72.154	--
Güneşgün 4 Enerji Üretim Danış.San.Ve Tic.A.Ş.	57.325	--
Venka Elektrik Üretim San.Ve Tic.A.Ş.	57.325	--
Ağaoğlu Yeşil Tarım Yat.A.Ş.	31.228	--
Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Aş.	30.375	--
Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayr. Yat. A.Ş.	47.619	--
Toplam	**16.368.905**	**43.192.974**

ii. İlişkili taraflardan yapılan alışlar ve/veya ödenen giderler aşağıdaki gibidir:

01 Ocak - 30 Eylül 2026

İlişkili Taraflardan Alışlar	**Yansıtma Giderleri**
Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	16.773
Toplam	**16.773**

01 Ocak - 30 Eylül 2025

İlişkili Taraflardan Alışlar	**Gayrimenkul Alımı**	**Yansıtma Giderleri**	**Adat Faizi Giderleri**
Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	381.774.564	1.150.939	5.220.635
Toplam	**381.774.564**	**1.150.939**	**5.220.635**

29.3 Üst Yönetim Kadrosuna Ait Ücretler ve Menfaatler Toplamı

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Üst Düzey Yöneticilere Ödenen Brüt Ücretler	9.900.770	12.218.160
Toplam	**9.900.770**	**12.218.160**

DİPNOT 30 - DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait diğer kapsamlı gelir gider detayları aşağıdaki şekildedir:

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirler	**1 Ocak - 30 Eylül 2026**	**1 Ocak - 30 Eylül 2025**
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	--	20.933.828
Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsamında Hesaplanan Aktüeryal Kayıp/Kazanç	2.529.177	(503.402)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(758.753)	(6.129.125)
Toplam	**1.770.424**	**14.301.301**

DİPNOT 31 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

31.1 Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı 5'inci Not'ta açıklanan kredileri de içeren finansal borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 20'nci Not 'ta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla net borcun toplam sermayeye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	--	471.972.252
Nakit ve Nakit Benzerleri	(2.579.092.679)	(99.483.894)
Net Borç / (Nakit Fazlası)	**(2.579.092.679)**	**372.488.358**
Özkaynaklar	**17.731.459.141**	**15.311.673.010**
Toplam Sermaye	**15.152.366.462**	**15.684.161.368**
Net Borç/Toplam Sermaye	**(17,02)%**	**2,37%**

31.2 Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski ve faiz oranı riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Bu uygulamanın bir sonucu olarak Şirket düzenli olarak risk performansı değerlendirmesi yapmaktadır.

31.2.1 Piyasa Risk Yönetimi

Faaliyetleri nedeniyle Şirket, döviz kurundaki (a. Maddesine bakınız) ve faiz oranındaki (b. Maddesine bakınız) değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Faiz oranıyla ilişkilendirilen riskleri kontrol altında tutabilmek için Şirket, belirli bir oranda sabit faizli kredi sözleşmeleri yapmaktadır. Şirket düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre değerlendirilmektedir. Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır. Bununla birlikte maruz kalınan kur riskinin düzeyi önemli ölçüde azalmıştır; EUR cinsinden kredinin dönem içerisinde tamamen kapatılması sonucunda net yabancı para pozisyonu 31 Aralık 2025 itibarıyla 472.490.004 TL iken 30 Eylül 2026 itibarıyla 326.801 TL'ye gerilemiştir.

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur. Kur riski ileride oluşacak ticari işlemler, kayda alınan aktif ve pasifler arasındaki fark sebebiyle ortaya çıkmaktadır. Aşağıdaki tablo her bir finansal enstrüman sınıfı için Şirket'in yabancı para riskini göstermektedir.

Şirket'in **30 Eylül 2026** tarihi itibarıyla yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

30 EYLÜL 2026 DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU

	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	**USD**	**EUR**
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a.Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	941.538	17.344	1.672
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3.Diğer	--	--	--
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	**941.538**	**17.344**	**1.672**
5.Ticari Alacaklar	--	--	--
6a.Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7.Diğer	--	--	--
8.Duran Varlıklar (5+6+7)	**--**	**--**	**--**
9.Toplam Varlıklar (4+8)	**941.538**	**17.344**	**1.672**
10.Ticari Borçlar	(837.283)	(17.081)	--
11.Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12.Diğer	(431.056)	(6.750)	(1.800)
13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	**(1.268.339)**	**(23.831)**	**(1.800)**
14.Ticari Borçlar	--	--	--
15.Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16.Diğer	--	--	--
17.Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**--**	**--**	**--**
18.Toplam Yükümlülükler (13+17)	**(1.268.339)**	**(23.831)**	**(1.800)**
19.Bilanço Dışı Türev Araçları Net	--	--	--
Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a.Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--
19b.Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--
20.Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9+18+19)	**(326.801)**	**(6.487)**	**(128)**
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12+14+15+16)	**(326.801)**	**(6.487)**	**(128)**
22.Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların	--	--	--
Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23.İhracat	--	--	--
24.İthalat	--	--	--

Şirket'in **31 Aralık 2025** tarihi itibarıyla yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

31 ARALIK 2025 DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU

	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi) (Endeksli Değerler)	**TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)**	**USD**	**EUR**
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
2a.Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	31.466	25.311	437	131
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3.Diğer	--	--	--	--
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	**31.466**	**25.311**	**437**	**131**
5.Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a.Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7.Diğer	--	--	--	--
8.Duran Varlıklar (5+6+7)	**--**	--	--	--
9.Toplam Varlıklar (4+8)	**31.466**	**25.311**	**437**	**131**
10.Ticari Borçlar	(76.306)	(61.380)	(1.430)	--
11.Finansal Yükümlülükler	(471.972.252)	(379.651.158)	--	(7.536.275)
12.Diğer	(472.912)	(380.407)	(6.750)	(1.800)
13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	**(472.521.470)**	**(380.092.945)**	**(8.180)**	**(7.538.075)**
14.Ticari Borçlar	--	--	--	--
15.Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16.Diğer	--	--	--	--
17.Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**--**	--	--	--
18.Toplam Yükümlülükler (13+17)	**(472.521.470)**	**(380.092.945)**	**(8.180)**	**(7.538.075)**
19.Bilanço Dışı Türev Araçları Net	--	--	--	--
Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a.Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--
19b.Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--
20.Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9+18+19)	**(472.490.004)**	**(380.067.634)**	**(7.743)**	**(7.537.944)**
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12+14+15+16)	**(472.490.004)**	**(380.067.634)**	**(7.743)**	**(7.537.944)**
22.Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların	--	--	--	--
Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23.İhracat	--	--	--	--
24.İthalat	--	--	--	--

Kur Riskine Duyarlılık Analizi

Şirket başlıca EURO ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo, Şirket'in bilanço pozisyonunun EURO ve ABD Doları kurlarındaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Kullanılan bu oranlar, kur riskinin üst düzey yönetime Şirket içinde raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade eder. Negatif tutar EURO ve ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer artışının gelir tablosundaki etkisini ifade eder.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
01 Ocak - 30 Eylül 2026 Dönemi İtibarıyla

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(31.951)	31.951	(31.951)	31.951
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları Net etki (1+2)	**(31.951)**	**31.951**	**(31.951)**	**31.951**
	Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
4-Euro net varlık / yükümlülüğü	(729)	729	(729)	729
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Euro Net etki (4+5)	**(729)**	**729**	**(729)**	**729**
TOPLAM (3+6)	**(32.680)**	**32.680**	**(32.680)**	**32.680**

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
01 Ocak - 31 Aralık 2025 Dönemi İtibarıyla

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(41.322)	41.322	(41.322)	41.322
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları Net etki (1+2)	**(41.322)**	**41.322**	**(41.322)**	**41.322**
	Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
4-Euro net varlık / yükümlülüğü	(47.207.678)	47.207.678	(47.207.678)	47.207.678
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Euro Net etki (4+5)	**(47.207.678)**	**47.207.678**	**(47.207.678)**	**47.207.678**
TOPLAM (3+6)	**(47.249.000)**	**47.249.000**	**(47.249.000)**	**47.249.000**

a) Faiz Oranı Riski Yönetimi

Şirket 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal aracı bulunmadığından faiz oranında meydana gelen değişikliklerden etkilenmemekte ve faiz oranı riskine maruz kalmamaktadır.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	**2.578.114.631**	**99.222.218**
Vadeli Mevduatlar	2.578.114.631	99.222.218
Finansal Yükümlülükler	**--**	**(471.972.252)**
Finansal Yükümlülükler	--	(471.972.252)
Finansal Varlıklar/Yükümlülükler Net	**2.578.114.631**	**(372.750.034)**

31.2.2 Kredi ve Likidite Risk Yönetimi

a) Kredi Riski Yönetimi

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

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri

30 Eylül 2026
Cari Dönem

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankadaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
Raporlama Tarihi İtibariyle Maruz Kalınan Azami Kredi Riski (A+B+C+D+E)	**--**	**19.169.041**	**--**	**4.011.311**	**2.579.001.566**	**49.999.998**
- Azami Riskin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi Geçmemiş Ya Da Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	**--**	**19.169.041**	**--**	**4.011.311**	**2.579.001.566**	**49.999.998**
B. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Varlıkların Net Defter Değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--	--
C. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlıkların Net Defter Değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	**--**	**11.611.136**	**--**	**--**	**--**	**--**
- Değer Düşüklüğü (-)	--	(11.611.136)	--	--	--	--
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter Değeri)	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**
- Değer Düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri

31 Aralık 2025
Önceki Dönem

	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankadaki Mevduat
Raporlama Tarihi İtibariyle Maruz Kalınan Azami Kredi Riski (A+B+C+D+E)	**1.583.804**	**190.157.967**	**--**	**1.190.961**	**99.483.894**
- Azami Riskin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi Geçmemiş Ya Da Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	**1.583.804**	**190.157.967**	**--**	**1.190.961**	**99.483.894**
B. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Varlıkların Net Defter Değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlıkların Net Defter Değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	**--**	**8.107.319**	**--**	**--**	**--**
- Değer Düşüklüğü (-)	--	(8.107.319)	--	--	--
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter Değeri)	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**
- Değer Düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**

b) Likidite Risk Yönetimi

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.

Likidite Riski Tabloları

30 Eylül 2026

Cari Dönem

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**
Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--

Beklenen Vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**36.220.804**	**36.585.070**	**32.012.436**	**--**	**4.572.634**
Ticari Borçlar	13.353.120	13.717.386	13.717.386	--	--
Diğer Borçlar	22.867.684	22.867.684	18.295.050	--	4.572.634
Toplam	**36.220.804**	**36.585.070**	**32.012.436**	**--**	**4.572.634**

31 Aralık 2025

Önceki Dönem

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**471.972.252**	**489.269.500**	**12.507.408**	**476.762.092**	**--**
Finansal Yükümlülükler	471.972.252	489.269.500	12.507.408	476.762.092	--

Beklenen Vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**24.769.560**	**25.222.325**	**7.962.018**	**10.230.073**	**7.030.234**
Ticari Borçlar	16.597.357	17.050.122	6.820.049	10.230.073	--
Diğer Borçlar	8.172.203	8.172.203	1.141.969	--	7.030.234
Toplam	**496.741.812**	**514.491.825**	**20.469.426**	**486.992.165**	**7.030.234**

31.2.3 Gerçeğe Uygun Değer Riski

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlenmektedir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmektedir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle sınıflandırıldığı seviyeler aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2026	**Seviye 1**	**Seviye 2**	**Seviye 3**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	17.454.144.190	--

31 Aralık 2025	**Seviye 1**	**Seviye 2**	**Seviye 3**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	17.454.144.190	--

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri

Şirket, **30 Eylül 2026** finansal tablolarını hazırlarken yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ tarafından hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen 22 Aralık ve 31 Aralık 2025 tarihli gayrimenkul değerleri kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 16 Ocak 2026 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alım gücü esasına göre ifade edilmiştir.

30 Eylül 2026 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerleme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerleme raporlarında nihai değerin tespitinde kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki tablo yer almaktadır.

30 Eylül 2026	**Gayrimenkullerin Niteliği**	**Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı**	**Değerleme Tarihi**	**Değerleme Yöntemi**	**Gerçeğe Uygun Değer**	**Gerçeğe Uygun Değer (30 Eylül 2026'a Endekslenmiş Değer)**
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 357	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	3.508.404.663	4.361.555.638
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 358	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.367.546.795	1.700.097.910
Ataşehir Arsalar	1 Adet Arsa	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 359	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	24.306.968	30.217.777
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 360	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	589.830.930	733.262.171
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 361	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	5.263.733.890	6.543.734.384
Maslak 1453	6 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 362	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	107.274.477	133.360.785
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 363	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.082.088.526	1.345.223.760
My Town Ispartakule	6 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 364	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	289.995.092	360.514.208
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 365	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	57.067.443	70.944.732
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 366	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	573.615.218	713.103.227
My Country	9 Adet Dükkan ve 1 Restoran	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 368	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	537.465.646	668.163.038
Çekmeköy Park	15 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 367-356	22.12.2025 – 31.12.2025	Pazar Yaklaşımı / Gelir Yaklaşımı	264.088.442	328.307.748
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 369	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	208.288.243	258.938.420
My World Europe	7 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 371	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	166.284.429	206.720.392
Toplam YAG					**14.039.990.762**	**17.454.144.190**

31 Aralık 2025 itibarıyla gelir yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 14.039.990.762 TL (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 17.454.144.190 TL) olan gayrimenkullerin değerlemelerindeki emsal m2 birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 140.399.908 TL (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 174.541.442 TL) fazla ya da az olacaktı.

i. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3339 Ada 4 parselde kain My World Andromeda Residence projesinde yer alan 27 adet ofis ve dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.508.404.663 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 4.361.555.638 TL'dir)

ii. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3338 Ada 4 parselde kain My Office Ataşehir projesinde yer alan 4 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.367.546.795 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.700.097.910 TL'dir)

iii. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3384 ada 4 parsel adresinde kain "Arsa" niteliğindeki gayrimenkulün, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 24.306.968 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 30.217.777 TL'dir)

iv. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Mahallesi Kemerdere Mevkii, 14206 Parselde kain Eltes Gold projesinde yer alan 14 adet Dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 589.830.930 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 733.262.171 TL'dir)

v. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3343 Ada 2 parselde kain My Newwork projesinde yer alan 11 adet ofisin ve 20 adet dükkânın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.263.733.890 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 6.543.734.384 TL'dir)

vi. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 10622 Ada 2 parselde kain Maslak 1453 projesinde yer alan 6 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 107.274.477 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 133.360.785 TL'dir)

vii. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 1 Ada 139 parselde kain My Home Maslak projesinde yer alan 3 adet konut ve 32 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.082.088.526 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.345.223.760 TL'dir)

viii. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi 654 Ada 4 parselde kain My Town Ispartakule projesinde yer alan 6 adet dükkân Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 289.995.092 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 360.514.208 TL'dir)

ix. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3270 Ada 14 parselde kain My Office 212 projesinde yer alan 1 adet spor salonu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 57.067.443 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 70.944.732 TL'dir)

x. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Osmaniye Mahallesi 1073 Ada 20 parselde kain My City Bahçelievler projesinde yer alan 6 adet dükkan ve ofisin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 573.615.218 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 713.103.227 TL'dir)

xi. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 3316 parselde kain My Country projesinde yer alan 9 adet dükkan ve 1 adet restoran Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 537.465.646 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 668.163.038 TL'dir)

xii. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 4014 parselde kain Çekmeköy Park projesinde yer alan 15 adet ofis ve işyeri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 22 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri 264.088.442 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 328.307.748 TL'dir)

xiii. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi Bulgurlu Mevkii 75 ada 7 parselde kain 2 adet taşınmaz Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 208.288.243 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 258.938.420 TL'dir)

xiv. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 ada 1 parselde kain My World Europe projesinde yer alan 7 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 166.284.429 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 206.720.392 TL'dir)

Şirket, **31 Aralık 2025** finansal tablolarını hazırlarken yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen 22 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli gayrimenkul değerleri kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 16 Ocak 2026 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alım gücü esasına göre ifade edilmiştir.

31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerleme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerleme raporlarında nihai değerin tespitinde kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki tablo yer almaktadır.

31 Aralık 2025	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer	Gerçeğe Uygun Değer (30 Eylül 2026'a Endekslenmiş Değer)
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 357	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	3.508.404.663	4.361.555.638
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 358	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.367.546.795	1.700.097.910
Ataşehir Arsalar	1 Adet Arsa	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 359	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	24.306.968	30.217.777
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 360	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	589.830.930	733.262.171
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 361	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	5.263.733.890	6.543.734.384
Maslak 1453	6 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 362	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	107.274.477	133.360.785
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 363	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.082.088.526	1.345.223.760
My Town Ispartakule	6 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 364	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	289.995.092	360.514.208
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 365	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	57.067.443	70.944.732
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 366	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	573.615.218	713.103.227
My Country	9 Adet Dükkan ve 1 Restoran	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 368	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	537.465.646	668.163.038
Çekmeköy Park	15 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 367-356	22.12.2025 – 31.12.2025	Pazar Yaklaşımı / Gelir Yaklaşımı	264.088.442	328.307.748
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 369	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	208.288.243	258.938.420
My World Europe	7 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 371	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	166.284.429	206.720.392
Toplam YAG					**14.039.990.762**	**17.454.144.190**

31 Aralık 2025 itibarıyla gelir yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 14.039.990.762 TL (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 17.454.144.190 TL) olan gayrimenkullerin değerlemelerindeki emsal m2 birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 140.399.908 TL fazla ya da az olacaktı. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 174.541.442 TL)

i. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3339 Ada 4 parselde kain My World Andromeda Residence projesinde yer alan 27 adet ofis ve dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.508.404.663 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 4.361.555.638 TL'dir)

ii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3338 Ada 4 parselde kain My Office Ataşehir projesinde yer alan 4 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.367.546.795 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.700.097.910 TL'dir)

iii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3384 ada 4 parsel adresinde kain "Arsa" niteliğindeki gayrimenkulün, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 24.306.968 TL olarak belirlenmiştir.(30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 30.217.777 TL'dir)

iv. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Mahallesi Kemerdere Mevkii, 14206 Parselde kain Eltes Gold projesinde yer alan 14 adet Dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 589.830.930 TL olarak belirlenmiştir.(30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 733.262.171 TL'dir)

v. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3343 Ada 2 parselde kain My Newwork projesinde yer alan 11 adet ofisin ve 20 adet dükkânın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.263.733.890 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 6.543.734.384 TL'dir)

vi. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 10622 Ada 2 parselde kain Maslak 1453 projesinde yer alan 6 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 107.274.477 TL olarak belirlenmiştir.(30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 133.360.785 TL'dir)

vii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 1 Ada 139 parselde kain My Home Maslak projesinde yer alan 3 adet konut ve 32 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.082.088.526 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.345.223.760 TL'dir)

viii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi 654 Ada 4 parselde kain My Town Ispartakule projesinde yer alan 6 adet dükkân Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 289.995.092 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 360.514.208 TL'dir)

ix. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3270 Ada 14 parselde kain My Office 212 projesinde yer alan 1 adet spor salonu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 57.067.443 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 70.944.732 TL'dir)

x. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Osmaniye Mahallesi 1073 Ada 20 parselde kain My City Bahçelievler projesinde yer alan 6 adet dükkan ve ofisin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 573.615.218 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 713.103.227 TL'dir)

xi. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 3316 parselde kain My Country projesinde yer alan 9 adet dükkân ve 1 adet restoran Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 537.465.646 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 668.163.038 TL'dir)

xii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 4014 parselde kain Çekmeköy Park projesinde yer alan 15 adet ofis ve işyeri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 22 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri 264.088.442 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 328.307.748 TL'dir)

xiii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi Bulgurlu Mevkii 75 ada 7 parselde kain 2 adet taşınmaz Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 208.288.243 TL olarak belirlenmiştir.(30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 258.938.420 TL'dir)

xiv. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 ada 1 parselde kain My World Europe projesinde yer alan 7 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 166.284.429 TL olarak belirlenmiştir. (30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 206.720.392 TL'dir.)

DİPNOT 32 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Şirket, finansal araçlarının tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Şirket'in finansal araçlarının kayıtlı değerleri makul değerlerini yansıtmaktadır.

Şirket'in spekülatif amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Finansal varlıklar, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Finansal aktiflerin, kısa vadeli olmaları ve kredi kaybının önemsenmeyecek ölçüde olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal yükümlülükler, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Parasal varlıklar

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir. Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir. Finansal varlıkların gerçeğe uygun değerinin ilgili varlıkların kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilir.

Parasal borçlar

Kısa vadeli banka kredileri ve diğer parasal borçların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler finansal durum tablosu değerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak TL'ye çevrilmektedir.

DİPNOT 33 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in 29.09.2026 tarihli Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda başlatılan pay geri alım programı kapsamında 01.10.2026 – 28.10.2026 tarihleri arasında toplam 11.724.535 TL nominal değerli B grubu pay geri alınmıştır. Alımlar 7,22 TL – 9,80 TL fiyat aralığından yapılmış olup toplam bedel 98.058.191 TL olmuştur. Gerçekleştirilen işlemler sonucunda 30.10.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu kendi paylarının toplamı 12.098.141 adede ulaşmış olup söz konusu payların çıkarılmış sermayeye oranı %1,73 olarak gerçekleşmiştir.

DİPNOT 34 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akışları tablosunu düzenlemektedir.

Nakit akışları tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

DİPNOT 35 - ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Özkaynak değişim tablosu aşağıdaki bilgileri kapsar:

1-Döneme ilişkin toplam kapsamlı gelir,

2-Her bir özkaynak bileşeni için, TMS 8'e göre muhasebeleştirilen, geçmişe yönelik uygulama veya geçmişe yönelik düzeltmelerin etkileri,

3-Her bir özkaynak bileşeni için aşağıdakilerden kaynaklanan değişiklikleri ayrı olarak gösteren, dönem başındaki ve sonundaki defter değeri arasındaki mutabakat:

(i) Kâr ya da zarar
(ii) Diğer kapsamlı gelir ve
(iii) Ortaklar tarafından yapılan katkıları ve ortaklara yapılan dağıtımları ayrı olarak gösteren ortaklarla bunların ortak olmaları nedeniyle ortaya çıkan işlemler ve kontrolün kaybedilmesiyle sonuçlanmayan bağlı ortaklıktaki ortaklık paylarındaki değişimler.

İşletmenin raporlama dönemi başı ve sonu arasında özkaynaklarında meydana gelen değişiklikler, dönem içinde net varlıklarındaki artış veya azalışları yansıtır. Ortaklarla bunların ortak olmaları nedeniyle orta ya çıkan işlemler (örneğin, sermaye katkıları, işletmenin özkaynak araçlarının yeniden edinimi ve temettüler gibi) ve bu işlemlerle doğrudan ilgili giderler dışında, özkaynaklarda dönem içerisinde meydana gelen değişikliğin tümü, söz konusu dönem içinde işletme faaliyetlerinin yarattığı, kar ve zararları da içeren, tüm gelir ve giderleri gösterir.

DİPNOT 36 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	2.629.056.167	99.253.684
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	19.018.914.016	19.067.829.766
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		119.972.051	224.723.836
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**Md.3/(k)**	**21.767.942.234**	**19.391.807.286**
E	Finansal borçlar	Md.31	--	471.972.252
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	Md.31	17.731.459.141	15.311.673.010
	Diğer kaynaklar		4.036.483.093	3.608.162.024
D	**Toplam Kaynaklar**	**Md.3/(k)**	**21.767.942.234**	**19.391.807.286**

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
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)	2.578.114.631	99.222.218
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	--	--

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	Asgari Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	87,37%	98,33%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	12,08%	0,51%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	0,00%	3,08%	≤%500
8	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md.24/(b)	11,84%	0,51%	≤%10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)	0,00%	0,00%	≤%10