KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2026
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)		**1-2**
KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		**3**
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU		**4**
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI		**5**
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR		**6-55**
NOT 1	**GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**	**6**
NOT 2	**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**	**7-26**
NOT 3	**BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**	**26**
NOT 4	**NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**	**27**
NOT 5	**FİNANSAL YATIRIMLAR**	**27**
NOT 6	**KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR**	**28-29**
NOT 7	**TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**	**29-31**
NOT 8	**DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**	**31**
NOT 9	**STOKLAR**	**32-35**
NOT 10	**DİĞER DÖNEN VARLIKLAR**	**35**
NOT 11	**ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**	**35**
NOT 12	**YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**	**36**
NOT 13	**KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**	**37**
NOT 14	**MADDİ DURAN VARLIKLAR**	**38**
NOT 15	**MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**	**39**
NOT 16	**KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**	**39-41**
NOT 17	**ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**	**41**
NOT 18	**ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**	**41-42**
NOT 19	**DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR**	**42**
NOT 20	**VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**	**42-45**
NOT 21	**ÖZKAYNAKLAR**	**45-47**
NOT 22	**HÂSILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**	**47**
NOT 23	**ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**	**47-48**
NOT 24	**FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ İLE YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**	**48-49**
NOT 25	**İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**	**49-52**
NOT 26	**FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**	**52-54**
NOT 27	**YABANCI PARA POZİSYONU**	**54-55**
NOT 28	**BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**	**55**

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(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 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		**2.221.226.286**	**3.704.567.198**
Nakit ve nakit benzerleri	4	56.926.159	35.276.583
Finansal yatırımlar	5	17.924.862	5.191.386
Ticari alacaklar		114.049.051	252.639.124
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*25*	13.231.404	168.694.039
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*7*	100.817.647	83.945.085
Diğer alacaklar		17.780.085	21.694.400
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*8*	17.780.085	21.694.400
Stoklar	9	1.065.239.300	2.809.796.533
Peşin ödenmiş giderler		443.714.672	170.172.115
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	11	443.714.672	170.172.115
Câri dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	4.817.601	1.405.943
Diğer dönen varlıklar	10	500.774.556	408.391.114
Duran varlıklar		**8.981.792.683**	**7.070.787.889**
Ticari alacaklar		-	18.495.338
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*25*	-	18.495.338
Diğer alacaklar		982.517	437.363
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*8*	982.517	437.363
Stoklar	9	8.760.734.938	6.854.496.220
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	177.773.808	177.773.808
Kullanım hakkı varlıkları	13	12.377.905	2.310.787
Maddi duran varlıklar	14	29.673.324	16.944.915
Maddi olmayan duran varlıklar	15	250.191	329.458
Toplam varlıklar		**11.203.018.969**	**10.775.355.087**

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(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 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		**3.194.973.771**	**3.839.648.986**
Kısa vadeli borçlanmalar	6	1.041.379.320	698.583.506
Ticari borçlar		443.141.840	270.700.337
- İlişkili taraflara borçlar	*25*	124.297.071	13.134.286
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*7*	318.844.769	257.566.051
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	13.414.973	3.771.367
Diğer borçlar		867.445.025	712.111.676
- İlişkili taraflara diğer borçlar	*25*	842.139.705	680.113.069
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*8*	25.305.320	31.998.607
Ertelenmiş gelirler		829.474.565	2.152.979.509
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	25	351.464.015	1.155.674.594
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	478.010.550	997.304.915
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	20	-	1.502.591
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		118.048	-
Uzun vadeli yükümlülükler		**6.628.895.026**	**5.414.348.018**
Uzun vadeli borçlanmalar	6	524.751.378	4.271.905
Diğer borçlar		73.186.880	31.200.505
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*8*	73.186.880	31.200.505
Ertelenmiş gelirler		5.723.552.293	5.094.883.425
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	*25*	3.475.771.442	3.491.194.981
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*11*	2.247.780.851	1.603.688.444
Uzun vadeli karşılıklar		17.364.872	17.905.932
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*18*	15.730.298	15.719.558
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	*19*	1.634.574	2.186.374
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	20	290.039.603	266.086.251
ÖZKAYNAKLAR		**1.379.150.172**	**1.521.358.083**
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**1.368.856.137**	**1.511.440.267**
Ödenmiş sermaye	21	1.000.000.000	1.000.000.000
Sermaye düzeltme farkları	21	5.334.840.977	5.334.840.977
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(5.602.682)	(6.973.561)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	*21*	(5.602.682)	(6.973.561)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	21	157.448.902	155.603.044
Geçmiş yıllar kârları veya zararları		(4.973.876.051)	(4.033.905.085)
Net dönem kârı veya zararı		(143.955.009)	(938.125.108)
Kontrol gücü olmayan paylar		**10.294.035**	**9.917.816**
Toplam kaynaklar		**11.203.018.969**	**10.775.355.087**

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 VE 30 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KAR VE ZARAR VEYA DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(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 1 Ocak- 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Kâr veya zarar kısmı					
Hâsılat	22	2.436.861.241	361.969.461	348.232.894	119.473.186
Satışların maliyeti (-)	22	(2.723.286.253)	(303.682.614)	(294.035.497)	(98.562.843)
Brüt kâr/(zarar)		**(286.425.012)**	**58.286.847**	**54.197.397**	**20.910.343**
Genel yönetim giderleri (-)		(147.039.124)	(134.671.310)	(47.704.572)	(47.472.258)
Pazarlama giderleri (-)		(29.010.145)	(105.972.340)	(13.981.874)	(10.279.837)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	650.611.543	36.250.805	72.140.152	300.542
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(43.354.379)	(39.009.956)	(13.166.126)	(7.929.382)
Esas faaliyet kârı/(zararı)		**144.782.883**	**(185.115.954)**	**51.484.977**	**(44.470.592)**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	6.493.545	20.500.661	2.351.117	2.598.852
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)		**151.276.428**	**(164.615.293)**	**53.836.094**	**(41.871.740)**
Finansman gelirleri	24	34.810.482	14.214.103	3.975.287	2.873.079
Finansman giderleri (-)	24	(445.985.543)	(41.174.425)	(196.536.362)	(33.030.191)
Net parasal pozisyon kazançları / kayıpları		144.299.922	(116.408.524)	21.778.061	(24.506.019)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)		**(115.598.711)**	**(307.984.139)**	**(116.946.920)**	**(96.534.871)**
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		**(22.502.677)**	**202.677.602**	**(35.226.405)**	**(17.144.124)**
Dönem vergi/(gideri) geliri	20	-	(6.282.700)	-	(2.684.357)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	20	(22.502.677)	208.960.302	(35.226.405)	(14.459.767)
Dönem kârı/(zararı)		**(138.101.388)**	**(105.306.537)**	**(152.173.325)**	**(113.678.995)**
Dönem kârının/(zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		5.853.621	6.196.344	2.519.491	2.059.070
Ana ortaklık payları		(143.955.009)	(111.502.881)	(154.692.816)	(115.738.065)
Pay başına kazanç/(zarar)					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(zarar)		(0,1440)	(0,1115)	(0,1547)	(0,1157)
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı					
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	18	5.821.395	(1.776.523)	1.630.087	707.989
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	20	(1.450.675)	540.910	(404.731)	(137.598)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		**4.370.720**	**(1.235.613)**	**1.225.356**	**570.391**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**(133.730.668)**	**(106.542.150)**	**(150.947.969)**	**(113.108.604)**
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		8.853.462	6.254.786	3.292.607	2.608.827
Ana ortaklık payları		(142.584.130)	(112.796.936)	(154.240.576)	(115.717.431)

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 VE 30 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

				Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler		Birikmiş kârlar/(zararlar)				
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primi	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem kârı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2025	**61.426.385**	**5.020.188.991**	**1.253.225.601**	**(5.641.488)**	**154.373.545**	**(3.920.653.092)**	**(112.022.494)**	**2.450.897.448**	**8.461.133**	**2.459.358.581**
Transferler	-	-	-	-	1.413.528	(113.436.022)	112.022.494	**-**	-	**-**
Sermaye artışı	938.573.615	314.651.986	(1.253.225.601)	-	-	-	-	**-**	-	**-**
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	**-**	(5.883.578)	**(5.883.578)**
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	(1.294.055)	-	-	(111.502.881)	**(112.796.936)**	6.254.786	**(106.542.150)**
Net dönem kârı (zararı)	-	-	-	-	-	-	*(111.502.881)*	***(111.502.881)***	*6.196.344*	***(105.306.537)***
Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	*(1.294.055)*	-	-	-	***(1.294.055)***	*58.442*	***(1.235.613)***
30 Eylül 2025	**1.000.000.000**	**5.334.840.977**	**-**	**(6.935.543)**	**155.787.073**	**(4.034.089.114)**	**(111.502.881)**	**2.338.100.512**	**8.832.341**	**2.346.932.853**
1 Ocak 2026	**1.000.000.000**	**5.334.840.977**	**-**	**(6.973.561)**	**155.603.044**	**(4.033.905.085)**	**(938.125.108)**	**1.511.440.267**	**9.917.816**	**1.521.358.083**
Transferler	-	-	-	-	1.845.858	(939.970.966)	938.125.108	**-**	-	**-**
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	**-**	(8.477.243)	**(8.477.243)**
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	1.370.879	-	-	(143.955.009)	**(142.584.130)**	8.853.462	**(133.730.668)**
Net dönem kârı (zararı)	-	-	-	-	-	-	*(143.955.009)*	***(143.955.009)***	*5.853.621*	***(138.101.388)***
Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	*1.370.879*	-	-	-	***1.370.879***	*2.999.841*	***4.370.720***
30 Eylül 2026	**1.000.000.000**	**5.334.840.977**	**-**	**(5.602.682)**	**157.448.902**	**(4.973.876.051)**	**(143.955.009)**	**1.368.856.137**	**10.294.035**	**1.379.150.172**

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 VE 30 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE 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 Cari dönem 1 Ocak-30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Ocak-30 Eylül 2025
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		**(1.016.071.620)**	**344.105.967**
Dönem kârı/(zararı)		(138.101.388)	(105.306.537)
Dönem net kârı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**(278.647.055)**	**1.082.759.833**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14-15	9.076.953	7.250.046
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		4.715.442	2.022.878
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	*18*	*5.140.008*	*4.100.346*
-Diğer karşılıklar ile ilgili (iptaller) ve düzeltmeler	*19*	*(424.566)*	*(2.077.468)*
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	20	23.953.352	(208.960.302)
Parasal kayıp ve kazanç		(316.392.802)	1.282.447.211
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(593.847.024)**	**(630.573.607)**
Finansal yatırımlardaki azalışla ilgili düzeltmeler	5	(12.733.476)	153.592.932
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	112.146.605	(56.476.160)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	8	(460.250.483)	(411.225.644)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	9	(161.681.485)	(1.131.558.449)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	7	242.932.132	(234.316.132)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	8-10	380.575.759	488.030.175
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	11	(694.836.076)	561.379.671
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**(1.010.595.467)**	**346.879.689**
Vergi iadeleri (ödemeleri)	20	(5.476.153)	(2.773.722)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		**(31.793.213)**	**(14.075.916)**
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri	13-14-15	518.323	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13-14-15	(32.311.536)	(14.075.916)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		**1.078.636.474**	**(335.231.769)**
Borç ödemelerine ilişkin nakit girişleri	6	1.087.113.717	(329.348.191)
Ödenen Temettüler		(8.477.243)	(5.883.578)
Parasal kayıp/kazanç etkisi öncesi nakit ve nakit benzerlerindeki değişim		**30.771.641**	**(5.201.718)**
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanç etkisi		(9.122.065)	(8.411.366)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		**21.649.576**	**(13.613.084)**
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	**35.276.583**	**41.488.405**
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	**56.926.159**	**27.875.321**

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.nin eski unvanı "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket'in merkez ofisi, "Levent Mah. Cömert Sok. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok No:1B İç Kapı No:26 Beşiktaş/ İstanbul" adresinde kayıtlıdır.

Şirket'in 17 Mayıs 2021 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda ticari unvanının "Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişikliğin İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescili ile ticari unvanı "Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmiştir. Şirket Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul'da ("BIST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %43,85 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026 (%)	**31 Aralık 2025 (%)**
Orhun Kartal	56,15%	64,64%
Diğer (Halka açık kısım)	43,85%	35,36%
	100,00%	**100,00%**

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Şirket, Koray Grubu tarafından kontrol edilmektedir.

Şirket'in bağlı ortakları Dipnot 2'de açıklanmıştır. Şirket ve bağlı ortaklığı hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır.

Grup'un 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 132 kişidir (31 Aralık 2025: 140 kişi). Şirket'in bağlı ortaklığı YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. bina yönetimi hizmeti sunmaktadır.

Finansal tabloların onaylanması

30 Eylül 2026 tarihi ve bu tarihte sona eren dönemine ait olarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 9 Kasım 2026 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") ve ve 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") uygularlar.

Şirket'in ve konsolidasyona dâhil edilen şirketlerin işlevsel (geçerli) para birimi Türk Lirası ("TL")'dir ve muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır.

Konsolide finansal tablolar Grup şirketlerinin yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup KGK tarafından yayınlanan TFRS'ye göre Grup'un durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2025 ve 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	**Endeks**	**Düzeltme Katsayısı**
30 Eylül 2026	4.368,35	1,00000
31 Aralık 2025	3.513,87	1,24317
30 Eylül 2025	3.367,22	1,29732

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

"Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1.2 Konsolidasyon esasları

(a) Konsolide finansal tablolar ana ortaklık Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Bağlı Ortaklığı'nın (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır) aşağıdaki (b)'den (d)'nin sonuna kadar olan maddelerde belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dâhil edilen şirketin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yasal kayıtlarına Tebliğ'e uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

(b) Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; ve (b) bağlı ortaklıklarıyla olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı ve bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri bağlı ortaklıkları üzerindeki gücüyle etkileme imkânına sahip olduğu durumda bağlı ortaklıklarını kontrol etme yetkisi ve gücüne sahiptir.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklık ve ortaklık oranı aşağıdaki gibidir:

	Koray GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 30 Eylül 2026	**Koray GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2025**
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (*)	51,00%	51,00%
Koray Gyo Cz Aş. (**)	100,00%	100,00%

(*) Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.'den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektedir.

(**) Koray GYO A.Ş.'ye ait "Koray GYO CZ a.s." ünvanlı şirketimiz, yurt dışında prestiji yüksek gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi amacıyla 2025 yılında Çekya'da kurulmuştur. Koray GYO CZ, Şirketimizin Çekya'daki projelerinde stratejik bağlı ortaklığımız olarak faaliyet göstermektedir.

Bağlı Ortaklıkların, finansal durum tabloları ve kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu Bağlı Ortaklıkların kayıtlı değerleri ile öz sermayeleri karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile Bağlı Ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında mahsup edilmiştir. Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüler, ilgili özkaynaklar ve kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

(c) Bağlı Ortaklıkları'nın faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer edildiği, değişken getirilere haiz olduğu ve bu kontrol ile bu getirileri etkileyebildiği tarihten itibaren konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.

(d) Bağlı Ortaklıkları'nın net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide finansal durum tablosu ve kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ana ortaklık dışı pay/kontrol gücü olmayan pay olarak gösterilmektedir.

"Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş'nin konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

2.1.3 Netleştirme/Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarların üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilemez.

2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi

Grup'un finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Grup'un geçerli para birimi olan ve finansal tablo için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Bağlı ortaklıkların da işlevsel para birimi Türk Lirası'dır.

2.1.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un câri dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Câri dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden düzenlenir veya sınıflandırılır.

2.1.7 Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki konsolide finansal tablolar KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayınlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

a) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri: Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri: Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler
TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler: TFRS 1, TFRS 7, TFRS 9, TFRS 10, TMS 7

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

TFRS 18 Değişiklikleri: Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama
TFRS 19 Değişiklikleri: Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

Söz konusu Standartların Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

c) UMSK Tarafından Yayınlanmış, KGK Tarafından Henüz Yayınlanmamış Standart ve Değişiklikleri

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayınlanmamış ve TMS/TFRS'nin bir parçasını oluşturmayan değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe değişikliğe ilişkin ilgili TMS/TFRS'nin yürürlüğe girmesini müteakip finansal tabloları ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

UMS 21 Değişiklikleri: Sunum Para Birimine Çevrim

Grup sunduğu finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamıştır. Şirket'in câri dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

Şirket sunduğu finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamıştır. Grup'un câri dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Değişen muhasebe politikalarının etkileri

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

Şirket sunduğu finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamıştır. Şirket'in câri dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

İlişkili taraflar

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Grup ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,
- (i) Grup üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Grup üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Grup'un veya Grup'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Grup ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde,
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
- (v) İşletmenin, Grup'un ya da Grup ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Grup'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Grup ile ilişkilidir,
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde,

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Faiz gelir ve giderleri

Faiz gelir ve giderleri etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para işlemleri

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 48,9131 TL, Avro işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 55,5103 TL'dir (31 Aralık 2025: 1 ABD doları 42,8623 TL, 1 Avro 50,4532 TL).

Ticari alacaklar

Grup tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenmiş finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Grup, 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.

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" Standardı'nda yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9, "Finansal Araçlar" Standardı'nda "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, finansal araçların, beklenen ömürleri boyunca oluşması muhtemel kredi zararlarının, geçmiş istatistiklere göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

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. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılması öngörülen arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir. Bilanço tarihi itibarıyla satışının bir yıldan daha uzun sürmesi beklenen stoklar, duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar içinde yer alan, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden, birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.

Söz konusu varlıkların tahmini faydalı ömürlerini gösteren maddi duran varlık amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Binalar	41-42
Makine, tesis ve cihazlar	4-5
Döşeme ve demirbaşlar	4-10
Araçlar	5
Özel maliyetler	2

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir. İndirilen karşılık tutarı, oluştuğu dönemde kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dâhil edilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kâr veya zarar, net finansal durum tablosu değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve câri dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilirler.

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 kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştukları dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Grup, 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, Grup indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerleme yöntemlerine başvurmaktadır. Grup, makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz. Sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır, aşağıdaki şartlar gerçekleştiğinde transfer gerçekleştirilir:

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına başlanması;
- Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması;
- Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi veya
- Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünü stoklara transferinin ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir, anılan kullanım değişikliğinin kanıtı ise geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Grup yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü finansal durum tablosundan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder ve stok olarak dikkate almaz. Benzer şekilde, Grup mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak yeniden sınıflandırılmaz.

Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16'ya göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır.

Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, Grup, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar TMS 16' yı uygular. Grup, TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerleme gibi işleme tabi tutar.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Sahibi tarafından kullanılmakta olan bir gayrimenkul, gerçeğe uygun değer esasından gösterilen yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüştüğü tarihe kadar amortismana tabi tutulur ve oluşan değer düşüklüğü zararı finansal tablolara yansıtılır. Grup, TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerleme gibi işleme tabi tutar. Başka bir deyişle:

(a) Gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen azalma, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Ancak, ilgili gayrimenkul için önceki dönemlerde oluşmuş yeniden değerleme fazlasının bulunması durumunda, söz konusu azalma yeniden değerleme fazlası hesabından mahsup edilir, kalan kısım ise kapsamlı gelire yansıtılır.

(b) Defter değerinde meydana gelen artış aşağıda belirtildiği gibi işleme tabi tutulur:

(i) Artış, bu gayrimenkul için daha önce meydana gelmiş değer düşüklüğü zararı varsa bu zararı ortadan kaldırdığı için, önceki dönemlerde zarar yazılmış kısma eşitlenene kadar, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilen tutar, defter değerini, değer düşüşlerinin hiç muhasebeleştirilmemesi durumundaki (birikmiş amortisman sonrası) değerine getirmek için gereken tutardan fazla olamaz.

(ii) Artışın geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelire, yeniden değerleme fazlası olarak eklenir. Yatırım amaçlı gayrimenkul ilerde elden çıkarılırken, özkaynak kısmına ilave edilmiş olan yeniden değerleme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir. Yeniden değerleme fazlası, dağıtılmamış kârlara kâr veya zarar aracılığıyla aktarılamaz.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş kullanım hakları, bilgisayar programları, yazılımlar ve diğer tanımlanabilir hakları içerir. 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden gösterilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki 5 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilirler. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutarlarına indirilir. Değer düşüklüğü tutarı, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dâhil edilir.

Ticari borçlar

Ticari borçlar gerçekleşmiş mal ve hizmet alımları ile ilgili faturalanmış ya da faturalanmamış tutarları ihtiva etmekte olup, indirgenmiş net değerleri ile taşınmaktadır.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal varlıklar

Grup, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedeli" yöntemi ile muhasebeleştirilen finansal varlıklar ile "gerçeğe uygun değeri kâr veya zarara yansıtılan" veya "gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Grup yönetimi, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar

Grup yönetiminin "sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modeli"ni benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları, "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar" olarak sınıflandırılır. Vadeleri finansal durum tablosu tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

Değer düşüklüğü

1 Ocak 2019 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9, "Finansal Araçlar" standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Finansal olmayan varlıklar

Grup, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi; yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken; indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kâr elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Ertelenmiş vergi

KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 30 Eylül 2026 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 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanmasının olası olduğu durumlarda ayrılır. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında yürürlükte olan vergi oranları kullanılmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilmektedir.

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

Tanımlanan fayda planı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Grup'un bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kârlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerleme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 30 Eylül 2026 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2026 kıdem tazminat tavan tutarı olan 73.729,87 TL (31 Aralık 2025: 53.919,68 TL) kullanılmıştır.

Tanımlanan katkı planı

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Hâsılat

Grup, 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

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

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

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

Gayrimenkulün satışı

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Hizmet gelirleri

Hizmet satışından doğan gelir, ölçülebilir bir tamamlanma derecesine ulaştığı zaman oluşmuş sayılır. Yapılan anlaşmadan elde edilen gelirin güvenilir bir şekilde ölçülemediği durumlarda gelir, katlanılan giderlerin geri kazanılabilecek tutarı kadar kabul edilir.

Faiz gelirleri

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

Kiralamalar

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin bir kiralama sözleşmesi niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemini içerdiği kabul edilir. Grup, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Grup, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

a) Kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan, açık veya zımni şekilde tanımlanabilir bir varlık bulunması,
b) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınını elde etme hakkının olması,
c) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Aşağıda sayılan hallerde, kiracının kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığı yönetme hakkına sahip olduğu kabul edilmektedir;

    i. Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve kiralayanın bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya,
    ii. Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Sözleşmenin bu şartları sağlaması halinde Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte konsolide finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

a) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
b) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınan kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarından, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvikleri indirimleri,
c) Kiralama ile ilgili olarak, kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak ve kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına ilave edilecek Grup tarafından katlanılan tüm doğrudan maliyetler ve
d) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonuyla ya da tanımlı varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonuyla ilgili olarak Grup tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir.

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

a) Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve,
b) Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortismana tabi tutarken "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular. Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Grup'un kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
c) Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

a) Kayıtlı değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
b) Kayıtlı değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve,
c) Kayıtlı değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak konsolide finansal tablolarına yansıtır.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Grup ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Ancak eğer söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları, sözleşmeye göre Grup'un inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse, kiralama süresi bu husus göz önünde bulundurularak belirlenir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Grup tarafından gözden geçirilmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Grup tarafından düşük değerli olarak belirlenen bilgi teknolojileri ekipman kiralamalarına (ağırlıklı olarak yazıcı, dizüstü bilgisayar, mobil telefon vb.) ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 Kiralamalar Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

Banka kredileri

Bütün banka kredileri, ilk kayıt anında rayiç değerlerini de yansıttığı düşünülen ve ihraç maliyetini içeren maliyet bedeli ile kaydedilir. İlk kayda alımdan sonra krediler, etkin faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş net değerleri ile gösterilir. İndirgenmiş değer hesaplanırken ilk ihraç anındaki maliyetler ve geri ödeme sırasındaki indirimler ve primler göz önünde bulundurulur.

Borçlanma maliyetleri

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilebilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlardan işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dâhil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştukları tarihte giderleştirilir.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun (rayiç) değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır. Mevcut olması durumunda kote edilmiş piyasa fiyatı gerçeğe uygun değeri en iyi biçimde yansıtır.

Karşılıklar

Karşılıklar; Grup'un finansal durum tablosu tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Koşullu varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Nakit akış raporlaması

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Konsolide nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalarda bulunan nakit ve orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa vade vadeli yüksek likiditeye sahip yatırımlarla teminat niteliğinde olmayan mevduatları içermektedir.

Pay başına kâr/zarar

Konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kâr/zarar, ana ortaklığa ait net kâr/zararın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'deki şirketler; mevcut hissedarlara, birikmiş kârlardan ve yeniden değerleme fonundan hisseleri oranında hisse dağıtarak ("bedelsiz hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kâr/zarar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kâr/zarar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Temettüler

Grup, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı oluştuğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kâr dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar)

- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Grup finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde oluştuğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Yukarıda açıklanan muhasebe politikaları dışında önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

a) Grup, alınan gayrimenkullerin, yatırım amaçlı gayrimenkuller veya stok olarak sınıflandırılmasında değerlendirmelerini aşağıdaki şekilde yapar:

- 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 ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlenir.

- Grup tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve uygun miktardaki genel üretim giderlerinden (normal faaliyet kapasitelerinin temel oluşturduğu) oluşmaktadır. Konut inşaatı için alınmış olan ve henüz inşaatına başlanmamış projelerle ilgili arsalar ve bu projeler için oluşmuş maliyetler "ilk madde ve malzeme" kalemi altında, inşaatına başlanmış ancak yapım aşamasında olan projelerle ilgili arsa maliyetleri ve proje maliyetleri "yarı mamul" kalemi altında, Grup tarafından inşa ettirilmiş ve inşaatı tamamlanmış projeler ise "mamul" kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Grup'un elinde bulunan ve üçüncü kişilerden satın almış olduğu tamamlanmış projeler "ticari mal" kalemi altında sınıflandırılır. Stokların maliyeti gerçek maliyet yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.

b) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında pazar yaklaşımı yöntemiyle oluşan değerleri finansal tablolarına yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yapılan incelemeleri, coğrafik konumu, alanı, fiziksel koşulları, pazar koşullarını, gelecekte oluşacak geliri ve devam eden davaları göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Pazar yaklaşımı m^2 değeri TL (tam)
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	111.317
Yapı Kredi Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	215.026

Kağıthane Ofis Park

Şirket, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Kağıthane Ofis Park'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. "İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Bağlar Caddesi B Blok No:14B, BB:32" adresinde 540 metrekarelik alanda 1 ofis katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Kağıthane Ofis Park'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 60.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Yapı Kredi Plaza

Şirket, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Yapı Kredi Plaza'yı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. "İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, Cömert Sokak B Blok No:1/B, BB:25" adresinde 383 metrekarelik alanda 1 ofis katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Yapı Kredi Plaza'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 83.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Diğer Hususlar

Yukarıda belirtilenler dışında, finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tablosu tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir.

b) Varlıkların değer düşüklüğü, kayıtlı değerleri ile net gerçekleşebilir değerin karşılaştırılması yoluyla yapılmaktadır ve ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır.

c) Şirket'in İstanbul İstanbul projesine ait taahhüt ile ilgili olarak finansal tablolarında taahhüt gider karşılığı iskontolanarak giderleştirilmiştir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak-30 Eylül 2026	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak-30 Eylül 2026	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	2.151.375.628	285.977.785	(492.172)	2.436.861.241
Satışların maliyeti	(2.492.147.689)	(231.157.861)	19.297	(2.723.286.253)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(136.083.466)	(40.433.386)	467.583	(176.049.269)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	613.731.559	(6.474.395)	-	607.257.164
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	8.477.243	6.493.545	(8.477.243)	6.493.545
Finansman gelir/(gideri)	(419.726.834)	8.551.773	-	(411.175.061)
Net parasal kazanç/kayıplar	149.485.425	(1.326.744)	(3.858.759)	144.299.922
Vergi (gideri)/geliri	(23.376.407)	873.730	-	(22.502.677)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı)/kârı	**(148.264.541)**	**22.504.447**	**(12.341.294)**	**(138.101.388)**
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	**(65.437)**	**4.436.157**	**-**	**4.370.720**
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	**(148.329.978)**	**26.940.604**	**(12.341.294)**	**(133.730.668)**
Toplam bölüm varlıkları	**11.141.390.870**	**78.833.724**	**(17.205.625)**	**11.203.018.969**
Toplam bölüm yükümlülükleri	**11.141.390.870**	**78.833.724**	**(17.205.625)**	**11.203.018.969**
Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	(8.876.055)	(200.898)	-	(9.076.953)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	(23.376.407)	873.730	-	(22.502.677)

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak-30 Eylül 2025	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak-30 Eylül 2025	Eliminasyonlar	Toplam
Hâsılat	6.880.068	355.089.393	-	361.969.461
Satışların maliyeti	-	(303.682.614)	-	(303.682.614)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(201.670.957)	(38.972.693)	-	(240.643.650)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	562.615	(3.321.766)	-	(2.759.151)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19.772.882	6.851.503	(6.123.724)	20.500.661
Finansman geliri	(35.408.011)	8.447.689	-	(26.960.322)
Net parasal kazanç/kayıplar	(110.439.059)	(5.893.089)	(76.376)	(116.408.524)
Vergi (gideri)/geliri	208.550.425	(5.872.823)	-	202.677.602
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı)/kârı	**(111.752.037)**	**12.645.600**	**(6.200.100)**	**(105.306.537)**
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	**(747.246)**	**(488.367)**	**-**	**(1.235.613)**
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	**(112.499.283)**	**12.157.233**	**(6.200.100)**	**(106.542.150)**
Toplam bölüm varlıkları	**11.061.459.440**	**72.387.769**	**(8.095.423)**	**11.125.751.785**
Toplam bölüm yükümlülükleri	**11.061.459.440**	**72.387.775**	**(8.095.423)**	**11.125.751.792**
Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	(6.944.544)	(305.502)	-	(7.250.046)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	208.550.427	(5.872.823)	-	202.677.604

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	190	223
Banka		
- *Vadesiz mevduat*	26.441.885	2.887.215
- *Vadeli mevduat*	30.484.084	32.389.145
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**56.926.159**	**35.276.583**

Vadesiz mevduat

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadesiz mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Türk Lirası	26.335.686	1.673.005
ABD Doları	79.469	1.214.210
Avro	26.730	-
Toplam	**26.441.885**	**2.887.215**

Vadeli mevduat

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	30.484.084	%38,25	16 Aralık 2026
Toplam	**30.484.084**		

31 Aralık 2025	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	32.389.145	%45,62	2 Şubat 2026
Toplam	**32.389.145**		

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yatırım fonları	17.924.862	5.191.386
Toplam	**17.924.862**	**5.191.386**

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Kısa Vadeli Borçlanmalar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Banka Kredileri	268.704.091	393.598.136
Çıkarılmış Tahviller	766.951.287	301.786.914
Kiralama Borçları	3.269.214	385.980
Finansal Kiralama	2.412.691	2.717.692
Kredi Kartı	42.037	94.784
Toplam	**1.041.379.320**	**698.583.506**

Uzun Vadeli Borçlanmalar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Banka Kredileri	513.555.381	-
Kiralama Borçları	9.335.288	415.781
Finansal Kiralama	1.860.709	3.856.124
Toplam	**524.751.378**	**4.271.905**

Kiralama İşlemlerinden Borçlar

Grup'un TFRS 16 uyarınca kiralama işlemlerine ilişkin yükümlülüklerinin vade ve para birimi kırılımı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	**3 aya kadar**	**3- 12 ay arası**	**1 Yıldan Uzun**	**Toplam**
TL	817.304	2.451.910	9.335.288	**12.604.502**

31 Aralık 2025	**3 aya kadar**	**3- 12 ay arası**	**1 Yıldan Uzun**	**Toplam**
TL	194.833	191.147	415.781	**801.761**

Finansal kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
1 yıl içerisinde ödenecekler	2.412.691	2.717.692
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	1.860.709	3.856.124
Toplam	**4.273.400**	**6.573.816**

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR (Devamı)

Çıkarılmış Tahviller

30 Eylül 2026	Nominal Tutar	Faiz Oranı	Gerçeğe Uygun Değer
TRFKRYG92615	230.000.000	%46	262.058.997
TRFKRYG92615	70.000.000	%46	77.780.000
TRFKRYGA2612	225.000.000	%46	235.066.434
TRFKRYG92615	170.000.000	%46	192.045.856
Toplam	**695.000.000**		**766.951.287**

31 Aralık 2025	Nominal Tutar	Faiz Oranı	Gerçeğe Uygun Değer
TRFKRYG32611	75.000.000	%49	96.707.057
TRFKRYG42610	160.000.000	%46	205.079.857
Toplam	**235.000.000**		**301.786.914**

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	13.231.404	168.694.039
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	101.360.892	87.108.952
- Ticari alacaklar reeskontu	(310.859)	(1.923.857)
Ara Toplam	***114.281.437***	***253.879.134***
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(232.386)	(1.240.010)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	**114.049.051**	**252.639.124**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	28.625.303
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-)	-	(10.129.965)
Uzun vadeli ticari alacaklar, net	**-**	***18.495.338***

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar		
- Ticari borçlar	124.297.071	13.742.101
- Ticari borçlar reeskontu	-	(607.815)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	320.264.276	266.591.294
- Ticari borçlar reeskontu	(1.419.507)	(9.025.243)
Kısa vadeli ticari borçlar, net	**443.141.840**	**270.700.337**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlar		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	111.278.371	9.914.820
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetimi A.Ş.	7.851.873	2.638.291
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	4.514.695	-
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	557.311	441.737
H29 Solar Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	61.740	-
Hun Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.	33.081	82.250
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	57.188
Toplam	**124.297.071**	**13.134.286**

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen iş avansları	770.647	309.138
Personele verilen avanslar	514.208	1.093.452
Diğer çeşitli alacaklar	16.495.230	20.291.810
Kısa vadeli diğer alacaklar, net	**17.780.085**	**21.694.400**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Depozito ve teminatlar (*)	982.517	437.363
Uzun vadeli diğer alacaklar, net	**982.517**	**437.363**

(*) Resmî kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer borçlar		
İlişkili taraflara diğer borçlar (ortaklar)	842.139.705	680.113.069
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5.455.099	10.261.907
Depozito ve teminatlar	668.190	178.010
Diğer	19.182.031	21.558.690
Kısa vadeli diğer borçlar, net	**867.445.025**	**712.111.676**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli diğer borçlar		
Depozito ve teminatlar	73.186.880	31.200.505
Uzun vadeli diğer borçlar, net	**73.186.880**	**31.200.505**

9. STOKLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli stoklar		
Liberte 1 Projesi (*)	78.599.249	2.473.198.254
Liberte 1-Stok Değer Düşüklüğü	-	(295.136.760)
İstanbul İstanbul Projesi (**)	974.440.481	631.735.039
Ticari mallar	12.199.570	-
Toplam	**1.065.239.300**	**2.809.796.533**
Uzun vadeli stoklar		
Maslak Projesi (***)	80.881.048	76.296.275
Liberte 2 Projesi (****)	304.494.491	293.743.524
Kasaba 06 projesi (*****)	5.428.372.184	5.042.018.482
Kasaba 6-Stok Değer Düşüklüğü	(183.174.245)	(787.878.829)
Upland Projesi (******)	3.126.979.105	2.226.551.825
Prag Projesi	3.182.355	3.764.943
Toplam	***8.760.734.938***	**6.854.496.220**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

(*) Liberte 1

İstanbul ili Eyüpsultan ilçesi 131 Ada 4 Parsel (10.144,84 m²) yapılması planlanan "Liberte 1" projesinde %57'lik "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 26 Aralık 2025 tarihli rapora göre Liberte 1'in gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 791.880.208 TL'dir.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Liberte 1 Projesi tamamlanmıştır.

(**) İstanbul İstanbul Projesi

Şirket'in 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla devir aldığı ve İstanbul-İstanbul site maliklerine devretmeyeceği 4.486,73 m² yüzölçümüne sahip Göktürk 200 Ada 1 numaralı parsele ilişkin olarak (eski 157 Ada 12 parselin 4.486,73 m²si, daha önceki dönemde ise 1285 parsel), Şirket ilk kez 31 Aralık 2017 itibarıyla hazırlanan finansallarında, söz konusu parsel için geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında arsa avansını muhasebeleştirmiştir. 19 Mart 2019 tarihinde ise 4.486,73 m²'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır.

Daha sonra 200 Ada 1 parsel ve 200 Ada 3 Parsel birleşerek 200 Ada 13 Parsel olarak yeniden isimlendirilmiştir.

9. STOKLAR (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Göktürk 200 Ada 13 Parsel'de 45 meskenlik inşa edilen proje kapsamında 18 adet mesken satışı gerçekleşmiş olup kalan satılmaya hazır 27 adet meskenin mevcut durum itibari ile toplam değeri emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.327.846.265 TL'dir.

(***) Maslak Projesi

İstanbul İli Sarıyer İlçesi Maslak Mahallesi 11 ada 87 No' lu parselde kayıtlı, tapu kayıtlarında yüzölçümü 9.034 m² olan arsada %50 - %50 Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi yapmak amacıyla arsa üzerinde %50 paya sahip olan *İlk Grup Malikler* ile "*Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"* yapıldığı, diğer grup (kalan %50) ile bu amaçla görüşmelerin devam ettirileceği 22.07.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştır. Akabinde 07.08.2023 tarihinde İlk Grup Malikler ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.06.2022 tarih ve Özel 2022-524 sayılı Ekspertiz Raporuna göre değeri 93.500.000 TL (%21,87'si 20.448.450 TL) olarak tespit edilen A Blok 9 No'lu Bağımsız Bölümün %21,87'lik hissesinin tamamı aylık tüfe artışına göre hesaplanarak 26.358.476 TL bedel karşılığında satın alınmış olup, hisse devir işlemleri tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Maslak Projesi'nin Pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 117.559.077 TL'dir.

(****) Liberte 2 Projesi

Değerlemeye konu olan gayrimenkul, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi Göktürk Merkez Mahallesi, Mustafa Gül Caddesi ve Çalışkan Sokağı üzerinde bulunan, 0 ada 1935 numaralı, arsa nitelikli gayrimenkuldür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Liberte 2 Projesi'nin Pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 442.787.821 TL' dir.

Değerlemeye konu olan gayrimenkul, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi Göktürk Merkez Mahallesi, Mustafa Gül Caddesi ve Çalışkan Sokağı üzerinde bulunan, 0 ada 1703 numaralı, arsa nitelikli gayrimenkuldür. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Liberte 2 Projesi'nin Pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 45.260.359 TL' dir.

(*****) Kasaba 06 Projesi

Şirket Yönetim Kurulu'nun 31 Temmuz 2023 tarih ve 2023/37 sayılı toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 31 Temmuz 2023 tarihli raporunda 1.708.245.051 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde 168054-5 sicil numarasıyla kayıtlı Kasaba Bir Servis ve Hizmet A.Ş. hisselerinin tamamının bedelinin en geç 2026 yıl sonuna kadar ödenmek üzere 60.000.000 ABD $ karşılığında satın alınmasına karar verilmiştir.

Kasaba Bir Servis ve Hizmet A.Ş. portföyünde "İstanbul ili Çekmeköy ilçesi Ömerli mahallesinde 1 Ada 73 Parselde" 54.332 m² boş arsa bulunmaktadır.

9. STOKLAR (Devamı)

Şirket tarafından Kasaba Bir Servis ve Hizmet A.Ş. hisselerinin alım işlemi işletme birleşmesi değil stok alımı olarak değerlendirilmiş ve mali tablolara maliyet bedeli ile yansıtılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre Kasaba 06 Projesi'nin gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç: 2.970.825.893 TL'dir.

Upland (******)

Şirketin uhdesinde bulunan İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 218 ada 1 parsel 20.131,50 m2 yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" çerçevesinde inşa edilecek Erikli Evleri Projesi'nin ikinci etabının (Upland Projesi), toplam inşaat alanı 49.971,74 m2 olup, 187 adet mesken ve 8 adet iş yeri vasıflı olmak üzere toplam 195 adet bağımsız bölüm inşa edilmesi için Eyüpsultan Belediyesi'nden 16 Ocak 2024 tarihinde inşaat yapı ruhsatı alınmış ve inşaata başlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Upland'in gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.870.945.000 TL'dir. Değerleme tarihi itibariyle parsel üzerinde "Upland" Projesi'nin inşai faaliyetleri devam etmektedir. Konu taşınmaz üzerinde çok sayıda riskli yapı beyanı bulunmakta olup bahsi geçen beyanlar parsel üzerindeki eski yapılarla alakalıdır. Konu taşınmazı etkilememektedir.

Erikli Projesi (Upland/Liberte 1/ Liberte 2)

Şirket Yönetim Kurulu'nun 18 Nisan 2022 tarih ve 2022/23 sayılı toplantısında; Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %76'sına iştirak eden ve SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 18 Nisan 2022 tarihli raporunda 466.224.091 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde 374556-5 sicil numarasıyla kayıtlı Göktürk 218 Yapı A.Ş. hisselerinin tamamının bedelinin en geç 2024 yıl sonuna kadar ödenmek üzere 21.000.000 ABD $ karşılığında satın alınmasına karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 18 Nisan 2022 tarih ve 2022/23 sayılı toplantısında; SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 14 Nisan 2022 tarihli raporuna 613.452.751 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğünde 851396 sicil numarasıyla kayıtlı Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %24'üne tekabül eden 1.800.000 adet hissenin bedelinin en geç 2024 yıl sonuna kadar ödenmek 11.000.000 ABD $ ve proje tamamlandığında verilecek olan 100 m² satılabilir alan karşılığında satın alınmasına karar verilmiştir. İlgili ödemeler bilanço tarihi itibari ile yapılmıştır. Satın alma işlemi sonrasında Orka Yapı Taah. ve Tic. A.Ş.(Devralan) ve Göktürk 218 Yapı A.Ş. (Devrolan) Orka Yapı Taah. ve Tic. A.Ş. altında birleşmiştir. Birleşme işlemi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 8 Haziran 2022 tarihinde tescil edilmiş, T.T.S.G.'nin 13 Haziran 2022 tarih ve 10597 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu satın almalar sonrasında Orka Yapı Taah. ve Tic. A.Ş.'nin kontrolünün tamamı Grup tarafından sağlanmaya başlanmıştır.

10. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	500.774.556	408.391.114
Toplam	**500.774.556**	**408.391.114**

11. ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	*351.464.015*	*1.155.674.594*
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*478.010.550*	*997.304.915*
Toplam	**829.474.565**	**2.152.979.509**

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler (*)	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	*3.475.771.442*	*3.491.194.981*
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*2.247.780.851*	*1.603.688.444*
Toplam	**5.723.552.293**	**5.094.883.425**

(*) Ertelenmiş gelirler gelecekte yapılacak olan projeler için alınmış olan avanstan oluşmaktadır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		
-Verilen sipariş avansları	*442.113.043*	*153.373.488*
-Diğer	*1.601.629*	*2.337.178*
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		
-Verilen sipariş avansları	*-*	*14.461.449*
Toplam	***443.714.672***	***170.172.115***

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2026
Kağıthane Ofis Park	74.590.409	-	-	-	74.590.409
Yapı Kredi Plaza	103.183.399	-	-	-	103.183.399
	177.773.808	**-**	**-**	**-**	**177.773.808**

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2025
Kağıthane Ofis Park	49.467.449	-	-	-	49.467.449
Yapı Kredi Plaza	111.319.659	-	-	-	111.319.659
	160.787.108	**-**	**-**	**-**	**160.787.108**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	60.000.000
Yapı Kredi Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2025	83.000.000
			143.000.000

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde sigorta bulunmamaktadır.

13. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Kullanım hakkı varlıklarının dönemler içerisindeki hareketleri aşağıda gösterilmiştir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2026
Maliyet				
Ofis	19.806.747	14.520.236	(19.806.747)	14.520.236
	19.806.747	**14.520.236**	**(19.806.747)**	**14.520.236**
Birikmiş itfa payı (-)				
Ofis	17.495.960	4.091.018	(19.444.647)	2.142.331
	17.495.960	**4.091.018**	**(19.444.647)**	**2.142.331**
Net defter değeri	**2.310.787**			**12.377.905**

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Maliyet				
Ofis	18.847.536	-	-	18.847.536
	18.847.536	**-**	**-**	**18.847.536**
Birikmiş itfa payı (-)				
Ofis	12.879.150	2.667.262	-	15.546.412
	12.879.150	**2.667.262**	**-**	**15.546.412**
Net defter değeri	**5.968.386**			**3.301.124**

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2026
Maliyet				
Makine, tesis ve cihazlar	3.023.495	-	-	3.023.495
Döşeme ve demirbaşlar	29.798.689	16.099.152	(225.591)	45.672.250
Özel maliyetler	22.217.659	-	-	22.217.659
Yapılmakta olan yatırımlar	-	1.615.299	-	1.615.299
	55.039.843	**17.714.451**	**(225.591)**	**72.528.703**
Birikmiş amortisman (-)				
Makine, tesis ve cihazlar	2.985.557	6.442	-	2.991.999
Döşeme ve demirbaşlar	22.692.762	124.958	-	22.817.720
Özel maliyetler	12.416.609	4.745.084	(116.033)	17.045.660
	38.094.928	**4.876.484**	**(116.033)**	**42.855.379**
Net defter değeri	**16.944.915**			**29.673.324**

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Maliyet				
Makine, tesis ve cihazlar	3.049.730	444	-	3.050.174
Döşeme ve demirbaşlar	24.068.488	5.444.398	-	29.512.886
Özel maliyetler	12.645.088	8.398.967	-	21.044.055
	39.763.306	**13.843.809**	**-**	**53.607.115**
Birikmiş amortisman (-)				
Makine, tesis ve cihazlar	2.982.612	27.031	-	3.009.643
Döşeme ve demirbaşlar	17.731.545	2.350.491	-	20.082.036
Özel maliyetler	8.352.731	2.108.365	-	10.461.096
	29.066.888	**4.485.887**	**-**	**33.552.775**
Net defter değeri	**10.696.418**			**20.054.340**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (30 Eylül 2025: Bulunmamaktadır).

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2026
Maliyet				
Haklar	1.402.928	61.023	(50.747)	1.413.204
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	31.578.025	15.826	-	31.593.851
	32.980.953	**76.849**	**(50.747)**	**33.007.055**
Birikmiş amortisman (-)				
Haklar	1.162.196	39.953	(4.082)	1.198.067
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	31.489.299	69.498	-	31.558.797
	32.651.495	**109.451**	**(4.082)**	**32.756.864**
Net defter değeri	**329.458**			**250.191**

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Maliyet				
Haklar	1.373.464	232.107	-	1.605.571
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	33.010.698	-	-	33.010.698
	34.384.162	**232.107**	**-**	**34.616.269**
Birikmiş amortisman (-)				
Haklar	1.253.958	21.149	-	1.275.107
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	32.881.301	75.748	-	32.957.049
	34.135.259	**96.897**	**-**	**34.232.156**
Net defter değeri	**248.903**			**384.113**

16. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar	43.812.042	41.858.971
Toplam	**43.812.042**	**41.858.971**

16. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Verilen teminat mektupları

SPK'nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRİK") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin;

i) Kendi tüzel kişilikleri adına,
ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİK'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİK verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir. Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Grup tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	5.398.512
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	**-**	**5.398.512**

Grup tarafından verilen TRİK'ler 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Türk Lirası cinsindendir.

16. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Kağıthane Ofis Park

Kağıthane Ofis Park üzerinde, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. ve Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhleri bulunmaktadır.

Yapı Kredi Plaza

Yapı Kredi Plaza üzerinde, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhleri bulunmaktadır.

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	5.558.966	-
Ödenecek vergi ve fonlar	7.077.616	3.629.058
Personele borçlar	778.391	142.309
Toplam	**13.414.973**	**3.771.367**

18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli yükümlülükler		
Kıdem tazminatı karşılığı	9.034.596	11.534.427
İzin karşılığı	6.695.702	4.185.131
Toplam	**15.730.298**	**15.719.558**

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 1 Ocak 2026 kıdem tazminat tavan tutarı olan 64.948,77 TL (31 Aralık 2025: 53.919,68 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
1 Ocak	**11.534.427**	**7.383.847**
Hizmet maliyeti	1.137.846	867.225
Faiz maliyeti	239.311	464.528
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	(5.821.395)	1.776.523
Parasal kayıp/kazanç	2.082.342	(776.630)
Dönem içindeki ödemeler (-)	(137.935)	(190.150)
Toplam	**9.034.596**	**9.525.343**

19. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Diğer uzun vadeli karşılıklar		
Diğer borç ve gider karşılıkları	1.634.574	2.186.374
Toplam	**1.634.574**	**2.186.374**

20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş vergiler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ertelenmiş vergi varlıkları	-	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	290.039.603	266.086.251
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, net	**290.039.603**	**266.086.251**

20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü, varlıkların veya yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farkların" finansal durum tablosu yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları ile hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerdeki dönemlerde ödenecek vergi tutarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranında finansal tablolara yansıtılmaktadır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan detayı aşağıdaki gibidir:

	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri)	
	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	(10.219.161)	(6.775.329)	(2.615.153)	(1.805.071)
İzin yükümlülüğü karşılığı	4.810.118	2.682.813	1.482.212	840.229
Şüpheli alacak karşılığı	232.386	1.185.686	67.193	307.730
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	561.991.490	(106.524.909)	168.595.146	(31.952.191)
Stoklar	(4.896.196.112)	(3.657.063.471)	(1.468.858.835)	(1.097.119.042)
Ertelenmiş gelirler	2.384.379.311	1.528.947.163	715.313.793	458.684.150
Ticari alacaklar ve borçlar reeskontları	(1.108.648)	21.953.920	(342.520)	6.613.570
Mali zarar	1.160.362.670	1.497.684.630	348.108.801	449.305.389
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(165.755.975)	(162.833.557)	(49.726.793)	(48.850.067)
Diğer düzeltmeler	(6.880.242)	532.383.827	(2.063.447)	(2.110.948)
Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net	**(968.384.163)**	**(348.359.227)**	**(290.039.603)**	**(266.086.251)**

Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları ve iştiraklerini konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple; konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, tam konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Türkiye'de 31 Aralık 2025 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere aşağıda detayları belirtilen değişlikler yürürlüğe girmiştir.

• Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

• Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Kar dağıtım şartının yerine getirilmemesi halinde ise GYO ve GYF'lerin kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır. Bununla birlikte Şirket'in bağlı ortaklıklarından YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un 11 ve 14'üncü maddelerinde yer alan hüküm ile 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak ve 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için geçerli olmak üzere, 2022 hesap dönemi kurum kazançları için %20, 2023 hesap dönemi kazançları için %25 olarak yeniden düzenlenmiştir.

Kâr dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. Madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç).

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimî temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kâr paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Kârın sermayeye ilavesi, kâr dağıtımı sayılmaz.

Şirketler üçer aylık finansal kârları üzerinden geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14'üncü gününe kadar beyan edip 17'inci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25'inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir.

Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse yapılacak vergi tarhiyatı nedeniyle ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen finansal zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, finansal zararlar, geçmiş yıl kârlarından mahsup edilemez.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vergi tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	-	8.084.000
Peşin ödenen vergiler	-	(6.581.409)
Ödenecek vergiler, net	**-**	**1.502.591**

	1 Ocak-30 Eylül 2026	**1 Ocak-30 Eylül 2025**	**1 Temmuz-30 Eylül 2026**	**1 Temmuz-30 Eylül 2025**
Câri dönem vergi (gideri)	-	(6.282.700)	-	(2.684.357)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(22.502.677)	208.960.302	(35.226.405)	(14.459.767)
Toplam vergi gideri (-)	**(22.502.677)**	**202.677.602**	**(35.226.405)**	**(17.144.124)**

21. ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kayıtlı sermayesi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kayıtlı sermaye limiti	7.500.000.000	500.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	1.000.000.000	1.000.000.000

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
Hissedarlar	**Pay %**	**Tutar**	**Pay %**	**Tutar**
Orhun Kartal (*)	56,15%	561.474.018	64,64%	646.293.497
Diğer (Halka açık kısım)	43,85%	438.525.982	35,36%	353.706.503
Toplam	**100,00%**	**1.000.000.000**	**100,00%**	**1.000.000.000**
Sermaye düzeltmesi		5.334.840.977		5.334.840.977
Toplam ödenmiş sermaye		**6.334.840.977**		**6.334.840.977**

(*) %51 oranında hâkim ortak olan Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin sahibi olduğu 20.399.999,98 TL nominal değerli A Grubu KGYO.E payların tamamı 2 Nisan 2024 tarihli hisse devir sözleşmesi kapsamında Orhun Kartal'a devredilmiştir. Devir işlemi öncesinde Orhun Kartal, Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'de doğrudan hâkim hissedar, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' de ise dolaylı hâkim hissedardı. İş bu devir işlemi sonrasında Orhun Kartal, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'de doğrudan hâkim hissedar haline gelmiştir

14 Haziran 2021 tarihi itibarıyla alınan Yönetim Kurulu kararı ile; şirket pay sahiplerinden Yapı ve Kredi Bankası A.Ş sahibi oldukları paylarını, Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ne devretmiş olup, söz konusu pay devirleriyle Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş' nin, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'deki doğrudan pay oranı %51 olmuştur.

Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder.

Şirket'in 2024 yılı sermayesini teşkil eden 61.426.385,06 TL tamamen ödenmiş olup bu defa artırılan 938.573.614,94 TL nominal değerli payların iç kaynakların sermayeye ilavesi sonucu Şirket'in toplam sermayesi 1.000.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama yazılı 50.000.000 adet pay karşılığı 50.000.000 TL'ndan ve B Grubu hamiline yazılı 950.000.000 adet pay karşılığı 950.000.000 TL'ndan oluşmaktadır

Şirket'in önceki sermayesini teşkil eden 61.426.385,06 TL tamamen ödenmiş olup bu defa artırılan 938.573.614,94 TL nominal değerli payların iç kaynakların sermayeye ilavesi sonucu Şirket'in toplam sermayesi 1.000.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

21. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılıncaya kadar, kanuni net kârın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan kârın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur. Halka açık şirketler, kâr payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kâr Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kâr dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kâr payı öderler. Ayrıca, kâr paylarının eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtabilecektir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabilir dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler önceki dönemlerin kârından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kâr dağıtımı dışındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilecek olup, TFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kâr/zararıyla ilişkilendirilir. SPK'nın 2013/19 no'lu bülteninde belirtilen bu maddeye istinaden önceki dönem ve bu dönem yasal yedek rakamı da kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler rakamına ilave edilerek gösterilmiştir. Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 157.448.902 TL'dir (31 Aralık 2025: 155.603.044 TL).

22. HÂSILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in hâsılat ve satışlarının maliyeti detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Hâsılat	2.436.861.241	361.969.461	348.232.894	119.473.186
Satışların maliyeti	(2.723.286.253)	(303.682.614)	(294.035.497)	(98.562.843)
Brüt kâr	**(286.425.012)**	**58.286.847**	**54.197.397**	**20.910.343**

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Liberte 1 proje satışları	2.111.935.864	-	219.868.355	-
Site yönetimi gelirleri	566.155.924	296.802.546	33.242.145	96.382.494
Kira gelirleri	45.194.465	6.880.068	40.924.997	2.180.349
Yurtiçi satışlar	**2.723.286.253**	**303.682.614**	**294.035.497**	**98.562.843**

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Liberte 1 proje maliyeti	(2.494.898.753)	-	(223.129.308)	-
Site yönetimi maliyetleri	(228.387.500)	(303.682.614)	(70.906.189)	(98.562.843)
Satışların maliyeti	**(2.723.286.253)**	**(303.682.614)**	**(294.035.497)**	**(98.562.843)**

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetten Diğer Gelirler	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Konusu kalmayan stok değer düşüklüğü	605.523.267	2.542.240	63.290.760	246.493
Menkul kıymet satış karları	326.117	-	(18.160)	-
Ticari alacak reeskont geliri, gideri net	19.430.113	28.630.474	(2.952.245)	(513.214)
Teşvik geliri	2.071.117	1.423.490	672.536	407.462
Diğer	23.260.929	3.654.601	11.147.261	159.801
Toplam	**650.611.543**	**36.250.805**	**72.140.152**	**300.542**

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Esas Faaliyetten Diğer Giderler (-)	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Karşılık giderleri	5.447.408	4.565.187	1.818.672	1.714.253
Şüpheli alacak gideri	43.697	78.028	(5.664)	(263.312)
Önceki dönem gider ve zararları	-	552.204	-	-
Yansıtma giderleri	22.921.225	-	11.027.618	-
Ticari borç reeskont geliri, gideri net	-	33.748.983	-	6.483.360
Diğer	14.942.049	65.554	325.500	(4.919)
Toplam	**43.354.379**	**39.009.956**	**13.166.126**	**7.929.382**

24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ İLE YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Faiz geliri	30.443.934	12.240.812	2.709.808	2.744.233
Kur farkı geliri	4.366.548	1.973.291	1.265.479	128.846
Toplam	**34.810.482**	**14.214.103**	**3.975.287**	**2.873.079**

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Finansman giderleri (-)	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Faiz giderleri	335.671.438	14.317.042	143.814.923	13.089.948
Kur farkı gideri	108.787.626	25.594.612	51.889.465	19.525.991
Komisyon gideri	1.526.479	1.262.771	831.974	414.252
Toplam	**445.985.543**	**41.174.425**	**196.536.362**	**33.030.191**

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Menkul kıymet satış karı	6.493.545	20.500.661	2.351.117	2.598.852
Toplam	**6.493.545**	**20.500.661**	**2.351.117**	**2.598.852**

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	9.075.521	168.068.232
Koray Yapı Endüstri Ticaret A.Ş.	3.801.400	625.807
Koray Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	354.483	
Toplam	**13.231.404**	**168.694.039**

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	-	18.495.338
Toplam	**-**	**18.495.338**

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlar		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	111.278.371	9.914.820
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	57.188
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	557.311	441.737
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	4.514.695	-
H29 Solar Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	61.740	-
Hun Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.	33.081	82.250
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetimi A.Ş.	7.851.873	2.638.291
Toplam	**124.297.071**	**13.134.286**

(*) Yönetim Kurulunun 4 Aralık 2024 tarih ve 2024/44 sayılı toplantısında; 18 Temmuz 2023 tarihinde inşaat yapı ruhsatı alınan, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 Ada 73 Parsel üzerinde yer alan 1 (bir) adet bağımsız bölümün Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetimi Anonim Şirketi'ne devri hususunda mutabık kalınmıştır. Net 350,18 m2 alana sahip 1 (bir) adet bağımsız bölüm Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetimi Anonim Şirketi 'ne devredilmiştir.

Kısa vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	3.269.214	385.980
Toplam	**3.269.214**	**385.980**

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Uzun vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	9.335.288	415.781
Toplam	**9.335.288**	**415.781**

(*) Şirket'in 1 Ağustos 2021 itibarıyla kiralamış olduğu ve merkez ofisi olarak kullandığı bağımsız bölümden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Orhun Kartal	183.602.358	668.372.513
Ahmet Salahattin Şakarcan	80.817.929	187.887.263
Vehbi Ergin Öztürk	87.043.728	190.761.323
Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	-	82.200.296
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	-	26.453.199
Toplam	**351.464.015**	**1.155.674.594**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Orhun Kartal	1.690.424.946	1.314.334.045
Vehbi Ergin Öztürk	390.806.914	390.806.914
Ahmet Salahattin Şakarcan	489.790.392	881.304.832
Astra Yapı ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.	704.884.380	704.884.380
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetimi A.Ş.	199.864.810	199.864.810
Toplam	**3.475.771.442**	**3.491.194.981**

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Orhun Kartal	842.139.705	680.112.137
Vehbi Ergin Öztürk	-	932
Toplam	**842.139.705**	**680.113.069**

İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	-	14.461.449
Toplam	**-**	**14.461.449**

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

İlişkili taraflardan yapılan alışlar (*)	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Koray Yapı Endüstrisi Ticaret A.Ş.	285.880.054	288.274.334	110.338.003	256.907.821
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	4.902.366	1.353.531	1.656.801	1.338.210
Orhun Kartal	1.388.143	-	-	-
Hüseyin Ayduk Esat Koray	458.147	319.294	131.094	86.565
Hun Yenılenebılır Enerjı Üretım A.Ş.	-	2.876	-	-
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş	1.993.056	-	(69.032)	-
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	6.325.957	-	515.877	-
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	1.407.051	121.792	1.012.111	8.597
Toplam	**302.354.774**	**290.071.827**	**113.584.854**	**258.341.193**

İlişkili taraflardan yapılan hizmet satışlar (*)	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Koray Yapı Endüstrisi Ticaret A.Ş.	43.066.092	266.195	32.161	44.052
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	12.260.902	338.430	59.539	203.371
Hun Yenılenebılır Enerjı Üretım A.Ş.	158.161	138.703	35.055	36.920
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	337.368	212.563	62.604	212.563
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1.295.533	-	-	-
Ahmet Salahattin Şakarcan	10.871.222	-	-	-
Hüseyin Ayduk Esat Koray	98.593	110.389	35.929	80.544
Toplam	**68.087.871**	**1.066.280**	**225.288**	**577.450**

Grup üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcıları olarak belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı, maaş, primler, SGK işveren primi, işsizlik, işveren primi ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkını içermektedir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 12.244.012 TL'dir (30 Eylül 2025: 9.155.207 TL).

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup, faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Grup'un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Kredi riski

Grup'un kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Grup yönetimince geçmiş tecrübeler ve câri ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri bakımından Grup'un maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026					
	Ticari Alacaklar		**Diğer alacaklar**		**Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar**	
	İlişkili taraf	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer Taraf**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**13.231.404**	**100.817.647**	**-**	**18.762.602**	**-**	**74.850.831**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	13.231.404	100.817.647	-	18.762.602	-	74.850.831
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	232.386	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(232.386)	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2025					
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**187.189.377**	**83.945.085**	**-**	**22.131.763**	**-**	**40.467.746**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	187.189.377	83.945.085	-	22.131.763	-	40.467.746
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.240.010	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.240.010)	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Likidite riski

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite risklerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026				
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay-1 yıl arası	1 yıl-5 yıl arası
Finansal borçlar					
- *İlişkili taraf*	12.604.502	12.604.502	817.304	2.451.910	9.335.288
- *Diğer taraf*	1.553.526.196	1.553.526.196	-	1.038.110.106	515.416.090
Ticari borçlar					
- *İlişkili taraf*	124.297.071	124.297.071	124.297.071	-	-
- *Diğer taraf*	318.844.769	318.844.769	318.844.769	-	-
Diğer yükümlülükler					
- *İlişkili taraf*	842.139.705	842.139.705	842.139.705	-	-
- *Diğer taraf*	98.492.200	98.492.200	25.305.320	-	73.186.880
Toplam kaynaklar	**2.949.904.443**	**2.949.904.443**	**1.311.404.169**	**1.040.562.016**	**597.938.258**

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2025				
	Defter değeri	**Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı**	**3 aya kadar**	**3 ay-1 yıl arası**	**1 yıl-5 yıl arası**
Finansal borçlar					
- İlişkili taraf	801.761	**801.761**	194.833	191.147	415.781
- Diğer taraf	702.053.650	**702.053.650**	-	698.197.526	3.856.124
Ticari borçlar					
- İlişkili taraf	13.134.286	**13.134.286**	13.134.286	-	-
- Diğer taraf	257.566.051	**257.566.051**	*257.566.051*	-	-
Diğer yükümlülükler					
- İlişkili taraf	680.113.069	**680.113.069**	680.113.069	-	-
- Diğer taraf	63.199.112	**63.199.112**	31.998.607	-	31.200.505
Toplam kaynaklar	**1.716.867.929**	**1.716.867.929**	**983.006.846**	**698.388.673**	**35.472.410**

27. YABANCI PARA POZİSYONU

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Döviz cinsinden varlıklar	69.334	4.727.633
Döviz cinsinden yükümlülükler	6.554.280	11.752.969
Net döviz pozisyonu	**(6.484.946)**	**(7.025.336)**

	Döviz pozisyonu tablosu						
	30 Eylül 2026			**31 Aralık 2025**			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	**ABD Doları**	**Avro**	**Endekslenmiş TL Karşılığı**	**TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)**	**ABD Doları**	**Avro**
Parasal finansal varlıklar	-	-	-	1.216.350	978.423	22.796	27
(Kasa, Banka hesapları dahil)	69.334	871	482	3.511.283	2.824.451	65.896	-
Toplam varlıklar	**69.334**	**871**	**482**	**4.727.633**	**3.802.874**	**88.692**	**27**
Kısa vadeli ticari borçlar				8.116.243	6.528.649	-	129.400
Kısa ve uzun vadeli finansal yükümlülükler	6.554.280	-	128.693	3.636.726	2.925.357	65.896	2.000
Toplam yükümlülükler	**6.554.280**	**-**	**128.693**	**11.752.969**	**9.454.006**	**65.896**	**131.400**
Net yabancı para varlıklar / (yükümlülükler) pozisyonu	**(6.484.946)**	**871**	**(128.212)**	**(7.025.336)**	**(5.651.132)**	**22.796**	**(131.373)**

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki gibidir:

27. YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

	30 Eylül 2026			
	Kâr/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşar kâr/(zarar)	8.521	(8.521)	8.521	(8.521)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	**8.521**	**(8.521)**	**8.521**	**(8.521)**
Euro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kâr/(zarar)	(1.423.417)	1.423.417	(1.423.417)	1.423.417
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	**(1.423.417)**	**1.423.417**	**(1.423.417)**	**1.423.417**
Toplam (3+6)	**(1.414.896)**	**1.414.896**	**(1.414.896)**	**1.414.896**

	31 Aralık 2025			
	Kâr/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kâr/(zarar)	242.938	(242.938)	242.938	(242.938)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	**242.938**	**(242.938)**	**242.938**	**(242.938)**
Euro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kâr/(zarar)	(1.647.998)	1.647.998	(1.647.998)	1.647.998
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	**(1.647.998)**	**1.647.998**	**(1.647.998)**	**1.647.998**
Toplam (3+6)	**(1.405.060)**	**1.405.060**	**(1.405.060)**	**1.405.060**

28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.