KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU		**1-2**
KONSOLİDE OLMAYAN KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		**3**
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU		**4**
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU		**5**
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR		**6-57**
NOT 1	**ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**	**6**
NOT 2	**KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**	**7-24**
NOT 3	**BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**	**24**
NOT 4	**NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**	**25**
NOT 5	**FİNANSAL YATIRIMLAR**	**25**
NOT 6	**KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR**	**26-27**
NOT 7	**TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**	**27-28**
NOT 8	**DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**	**28**
NOT 9	**STOKLAR**	**29-31**
NOT 10	**DİĞER DÖNEN VARLIKLAR**	**31**
NOT 11	**ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**	**32**
NOT 12	**YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**	**33**
NOT 13	**KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**	**34**
NOT 14	**MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**	**35-36**
NOT 15	**KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**	**36-37**
NOT 16	**ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**	**38**
NOT 17	**ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**	**38-39**
NOT 18	**VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**	**39-41**
NOT 19	**İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**	**42-44**
NOT 20	**ÖZKAYNAKLAR**	**45-46**
NOT 21	**HÂSILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**	**47**
NOT 22	**ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**	**47**
NOT 23	**FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ**	**48**
NOT 24	**PAY BAŞINA KAZANÇ**	**48**
NOT 25	**FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**	**49-54**
NOT 26	**BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**	**55**
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ		**56-57**

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE OLMAYAN 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		**2.143.289.427**	**3.620.154.473**
Nakit ve nakit benzerleri	4	25.804.914	2.422.201
Ticari alacaklar		105.301.453	233.865.345
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	18.453.631	168.694.039
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	86.847.822	65.171.306
Diğer alacaklar		8.662.632	2.556.131
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	8.662.632	2.556.131
Stoklar	9	1.065.239.300	2.809.796.533
Peşin ödenmiş giderler		437.506.572	163.123.149
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	19	-	14.461.449
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	437.506.572	148.661.700
Diğer dönen varlıklar	10	500.774.556	408.391.114
Duran varlıklar		**8.992.676.144**	**7.082.128.975**
Finansal yatırımlar	5	11.985.065	11.985.065
Ticari alacaklar		-	18.495.338
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	-	18.495.338
Diğer alacaklar		132.443	164.650
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	132.443	164.650
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	29.456.641	16.662.375
Maddi olmayan duran varlıklar	14	215.344	240.732
Toplam varlıklar		**11.135.965.571**	**10.702.283.448**

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE OLMAYAN 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		**3.164.455.100**	**3.799.141.415**
Kısa vadeli borçlanmalar	6	1.041.379.320	698.583.506
Ticari borçlar		431.617.758	245.746.289
-İlişkili taraflara borçlar	19	124.390.982	13.591.680
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	307.226.776	232.154.609
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	9.138.986	806.121
Diğer borçlar		861.326.022	702.050.117
-İlişkili taraflara diğer borçlar	19	842.139.705	680.113.069
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	19.186.317	21.937.048
Ertelenmiş gelirler		820.993.014	2.151.955.382
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	19	351.464.015	1.155.674.594
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	469.528.999	996.280.788
Uzun vadeli yükümlülükler		**6.619.300.036**	**5.402.997.406**
Uzun vadeli borçlanmalar	6	524.751.378	4.271.905
Diğer borçlar		72.953.475	30.910.346
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	72.953.475	30.910.346
Ertelenmiş gelirler		5.723.552.293	5.094.883.425
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	19	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		10.381.520	8.618.723
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	10.381.520	8.618.723
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	18	287.661.370	264.313.007
ÖZKAYNAKLAR		**1.352.210.435**	**1.500.144.627**
Ödenmiş sermaye	20	1.000.000.000	1.000.000.000
Sermaye düzeltme farkları	20	5.334.840.980	5.334.840.980
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(3.149.456)	(3.084.019)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları	20	(3.149.456)	(3.084.019)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	20	140.071.455	140.071.455
Geçmiş yıllar kârları veya zararları		(4.971.683.789)	(4.030.809.800)
Net dönem kârı veya zararı		(147.868.755)	(940.873.989)
Toplam kaynaklar		**11.135.965.571**	**10.702.283.448**

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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	21	2.157.130.329	6.880.068	260.793.352	2.180.349
Satışların maliyeti (-)	21	(2.494.898.753)	-	(223.129.308)	-
Brüt kâr		**(337.768.424)**	**6.880.068**	**37.664.044**	**2.180.349**
Genel yönetim giderleri (-)		(107.073.321)	(95.698.617)	(35.908.031)	(34.617.272)
Pazarlama giderleri (-)		(29.010.145)	(105.972.340)	(13.981.874)	(10.279.837)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	648.961.836	31.348.336	71.948.050	528.333
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(37.854.375)	(30.785.721)	(11.344.219)	(6.847.933)
Esas faaliyet kârı/(zararı)		**137.255.571**	**(194.228.274)**	**48.377.970**	**(49.036.360)**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		8.477.243	19.772.882	-	119.345
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)		**145.732.814**	**(174.455.392)**	**48.377.970**	**(48.917.015)**
Finansman gelirleri	23	26.242.911	5.730.617	1.341.479	304.651
Finansman giderleri (-)	23	(445.953.498)	(41.138.631)	(196.536.665)	(33.030.194)
Net parasal kazançlar/kayıplar		149.485.425	(110.439.057)	23.417.116	(22.274.294)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi dönem kârı		**(124.492.348)**	**(320.302.463)**	**(123.400.100)**	**(103.916.852)**
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		**(23.376.407)**	**208.550.427**	**(35.417.260)**	**(14.431.398)**
Dönem vergi gideri	18	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	18	(23.376.407)	208.550.427	(35.417.260)	(14.431.398)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/ (zararı)		**(147.868.755)**	**(111.752.036)**	**(158.817.360)**	**(118.348.250)**
Pay başına kâr/zarar	24	(0,1479)	(0,1118)	(0,1588)	(0,1183)
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		**(65.437)**	**(1.354.885)**	**(39.073)**	**(551.561)**
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	17	(93.481)	(1.935.550)	(55.818)	(1.132.226)
Ertelenmiş vergi etkisi	18	28.044	580.665	16.745	580.665
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		**(147.934.192)**	**(113.106.921)**	**(158.856.433)**	**(118.899.811)**

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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 kazançları/kayıpları**	**Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler**	**Geçmiş yıllar kârı/(zararı)**	**Net dönem kârı/(zararı)**	**Toplam özkaynaklar**
1 Ocak 2025	**61.426.385**	**5.020.188.994**	**1.253.225.601**	**(933.117)**	**140.071.455**	**(3.913.892.679)**	**(116.917.121)**	**2.443.169.518**
Sermaye artışı	938.573.615	314.651.986	(1.253.225.601)	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	-	(116.917.121)	116.917.121	-
Toplam kapsamlı dönem gelir/(gideri)	-	-	-	(1.354.885)	-	-	(111.752.036)	(113.106.921)
-Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	*(1.354.885)*	-	-	-	*(1.354.885)*
-Net dönem kârı/(zararı)	-	-	-	-	-	-	*(111.752.036)*	*(111.752.036)*
30 Eylül 2025	**1.000.000.000**	**5.334.840.980**	**-**	**(2.288.002)**	**140.071.455**	**(4.030.809.800)**	**(111.752.036)**	**2.330.062.597**
1 Ocak 2026	**1.000.000.000**	**5.334.840.980**	**-**	**(3.084.019)**	**140.071.455**	**(4.030.809.800)**	**(940.873.989)**	**1.500.144.627**
Transferler	-	-	-	-	-	(940.873.989)	940.873.989	-
Toplam kapsamlı dönem gelir/(gideri)	-	-	-	(65.437)	-	-	(147.868.755)	(147.934.192)
-Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	*(65.437)*	-	-	-	*(65.437)*
-Net dönem kârı/(zararı)	-	-	-	-	-	-	*(147.868.755)*	*(147.868.755)*
30 Eylül 2026	**1.000.000.000**	**5.334.840.980**	**-**	**(3.149.456)**	**140.071.455**	**(4.971.683.789)**	**(147.868.755)**	**1.352.210.435**

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ 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
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		**(962.679.756)**	**(557.223.049)**
Dönem karı/(zararı)		(147.868.755)	(111.752.036)
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**(191.755.007)**	**(334.108.920)**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14	8.876.054	6.827.198
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.155.462	3.535.833
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar iptali ile ilgili düzeltmeler	17	3.155.462	3.535.833
Vergi (Geliri) Gideri ile ilgili düzeltmeler	18	23.348.363	(364.186.118)
Parasal pozisyon kayıp kazançları ile ilgili düzeltmeler		(227.134.886)	19.714.167
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(623.055.994)**	**(111.362.093)**
Finansal yatırımlardaki azalışla ilgili düzeltmeler	5	(1.900.932)	159.598.434
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	7	114.632.534	(52.501.965)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili diğer düzeltmeler	8	(168.751.728)	(301.316.804)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	9	(161.681.485)	(1.131.558.449)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	7	234.454.513	167.883.405
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler	8-10-11	62.484.604	490.341.492
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	11	(702.293.500)	556.191.794
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**(962.679.756)**	**(557.223.049)**
Vergi iadeleri (ödemeleri)		-	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		**(31.712.050)**	**(16.784.913)**
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri	13-14	518.324	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13-14	(32.230.374)	(16.784.913)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		**1.019.367.090**	**565.187.539**
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	254.078.890
Borçlanmaya ilişkin net nakit çıkışları		1.019.367.090	311.108.649
Parasal kayıp/kazanç etkisi öncesi nakit ve nakit benzerlerindeki değişim		**24.975.284**	**(8.820.423)**
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanç etkisi		(1.592.571)	(2.609.482)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		**23.382.713**	**(11.429.905)**
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	**4**	**2.422.201**	**12.871.103**
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	**4**	**25.804.914**	**1.441.198**

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1. ŞİRKET'İN 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, 25 Aralık 1996 tarihinde kurulmuştur. 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 A.Ş.'de ("BİST") 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%**

Şirket, Koray Grubu tarafından kontrol edilmektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 35 kişidir (31 Aralık 2025: 26 kişi).

Şirket'in %100 hissedarı olduğu Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddelerinde düzenlenen kolaylaştırılmış birleşme hükümleri uyarınca düzenlenen devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmesi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 29 Aralık 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket'in %100 hissedarı olduğu Kasaba Bir Servis ve Hizmet A.Ş ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddelerinde düzenlenen kolaylaştırılmış birleşme hükümleri uyarınca düzenlenen devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmesi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 26 Aralık 2023 tarihinde tescil edilmiştir.

Finansal tabloların onaylanması

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

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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 30 Eylül 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin bireysel 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, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli bireysel finansal tablolarını da, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, 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

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide olmayan 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 Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide olmayan gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Muhasebe Esası:

Şirket, konsolide olmayan finansal tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlamıştır. Konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan bağlı ortaklıklar, "TMS 27-Bireysel Finansal Tablolar" uyarınca maliyet bedelinden muhasebeleştirilmiştir (Bkz. Dipnot 5). Şirket konsolide olmayan finansal tablolarının yanı sıra, konsolide finansal tablolarını da TFRS'ye uygun olarak hazırlamış ve Şirket yönetimi konsolide finansal tabloları 9 Kasım 2026 tarihinde onaylamıştır.

2.1.2 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.

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket, konsolide olmayan finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

Şirket'in konsolide olmayan finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için raporlama para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in 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.

2.1.6 Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki ara dönem konsolide olmayan 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 olmayan finansal tablolar KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayınlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

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.

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 Şirket'in 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

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 olmayan finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 Şirket ile ilişkili sayılır:

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

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket 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, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket 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.

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.

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 42,8457 TL, 1 Avro 50,2859 TL).

Ticari alacaklar

Şirket 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.

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, önemli bir finansman bileşeni içermeyen, ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamalarında TFRS 9 Standardı'nda yer alan "basitleştirilmiş yaklaşım" ı uygulamayı tercih etmiştir.

1 Ocak 2019 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, Şirket'in 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.

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket 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.

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

	Yıllar
Binalar	41-42
Döşeme ve demirbaşlar	4-5
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.

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.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerin tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerleme yöntemlerine başvurmaktadır. Şirket makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve 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 başlama

Şirket, 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. Şirket 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, Şirket 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, Şirket, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar TMS 16' yı uygular. Şirket, 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.

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. Şirket, 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.

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

(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.

Finansal varlıklar

Şirket, 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. Şirket yönetimi, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

(a) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar

Şirket 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.

(b) Değer düşüklüğü

1 Ocak 2018 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, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Finansal olmayan varlıklar

Şirket, 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.

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

Tanımlanan fayda planı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder.

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Tanımlanan fayda planı

Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in 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, Şirket 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

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

Hâsılat

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

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

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

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

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

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

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

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.

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Şirket, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundu

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 Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

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 Şirket 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 Şirket tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir.

Şirket 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.

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Şirket, 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, Şirket 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.

Şirket'in 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 Şirket, 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. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

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 Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Ancak eğer söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları, sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse, kiralama süresi bu husus göz önünde bulundurularak belirlenir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Şirket tarafından gözden geçirilmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket 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

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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; Şirket'in 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.

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. 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

Kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kâr/zarar, Şirket'e 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.

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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. Dönem içinde dağıtılan bedelsiz hisse yoktur.

Ödenmiş sermaye

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

Temettüler

Şirket, 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).

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, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergi

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 2026 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 kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

• 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.

Ertelenmiş Vergi

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

Şirket, önceki dönemlerde Kurumlar Vergi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenen vergi hesaplaması yapmamıştır. Ancak vergi mevzuatında yaşanan ve yukarıda detayları belirtilen değişiklikler sonrasında şirket cari dönemde ertelenen vergi hesaplamasını gerçekleştirerek finansal tablolarında kayda almıştır. Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kar veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır.

KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki 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.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Konsolide olmayan 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.

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

a) Şirket, 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.

- Şirket 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, Şirket tarafından inşa ettirilmiş ve inşaatı tamamlanmış projeler ise "mamul" kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Şirket'in elinde bulunan ve üçüncü kişilerden satın almış olduğu tamamlanmış projeler "ticari mal" kalemi altında sınıflandırılır. Stokların maliyeti gerçek maliyet yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.

b) Şirket 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.

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"	30 Aralık 2025	111.317
Yapı Kredi Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	30 Aralık 2025	215.026

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 (Not 15).

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket faaliyetlerini Türkiye'de, tek bir raporlanabilir bölümde ve gayrimenkul sektöründe sürdürmekte olduğundan bölüm raporlaması yapmamaktadır.

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	186	240
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	*25.804.728*	*2.421.961*
Toplam	**25.804.914**	**2.422.201**

Banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj bulunmamaktadır.

Vadeli Mevduat

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Vadesiz Mevduat

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

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Türk lirası	25.698.529	1.207.753
ABD doları	79.469	1.214.208
Avro	26.730	-
Toplam	**25.804.728**	**2.421.961**

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Uzun vadeli finansal yatırımlar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (*)	7.878.107	7.878.107
Koray GYO Cza.	4.106.958	4.106.958
Toplam	**11.985.065**	**11.985.065**

(*) 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.

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
Finansal kiralama	2.412.691	2.717.692
Faaliyet kiralaması	3.269.214	385.981
Kredi kartı	42.037	94.783
Toplam	**1.041.379.320**	**698.583.506**

Uzun vadeli borçlanmalar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Banka kredileri	513.555.381	-
Finansal kiralama	1.860.709	3.856.124
Faaliyet kiralaması	9.335.288	415.781
Toplam	**524.751.378**	**4.271.905**

Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar

Şirket'in TFRS 16 uyarınca finansal 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 Karşılığı
EUR	9.871	30.838	36.529	**4.273.400**

31 Aralık 2025	3 aya kadar	3- 12 ay arası	1 Yıldan Uzun	Toplam TL Karşılığı	Toplam Endekslenmiş TL Karşılığı
EUR	11.220	32.253	61.684	**5.287.931**	**6.573.816**

Faaliyet Kiralaması İşlemlerinden Borçlar

Şirket'in TFRS 16 uyarınca faaliyet kiralaması 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	194.834	191.147	415.781	**801.762**

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	Endekslenmiş Gerçeğe Uygun Değer
TRFKRYG32611	79.176.364	%49	77.790.476	96.707.057
TRFKRYG42610	168.909.576	%46	164.964.794	205.079.857
Toplam	**248.085.940**		**242.755.270**	**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		
Ticari alacaklar	87.137.428	67.298.933
Ticari alacaklar reeskontu (-)	(107.691)	(1.901.475)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (*)	(181.915)	(226.152)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (**)	18.453.631	168.694.039
Toplam	**105.301.453**	**233.865.345**

(*) 2019 yılı içinde Şirket'in Ankara Çankaya Projesi'ndeki ticari ünite kiracılarından birine karşı başlatmış olduğu tahliye davasına ilişkin olarak, 2019 yılı içinde söz konusu kiracıdan olan ticari alacağına istinaden 74.645 TL, 2020 yılında ise ilave 104.972 TL şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Bilanço tarihi sonrası dava kiracının tahliyesi ile sonuçlanmış olup, 31 Aralık 2023 itibarıyla toplam 181.915 TL tutarındaki şüpheli ticari alacaklar karşılığının, 179.617 TL'si, söz konu kiracıdan olan ticari alacaktan oluşmaktadır.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (**)	-	28.625.304
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-)	-	(10.129.966)
Toplam	**-**	**18.495.338**

(**) 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.

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		
Ticari borçlar	273.418.608	193.972.788
Borç senetleri	35.223.018	46.636.797
Ticari borçlar reeskontu (-)	(1.414.850)	(8.454.977)
İlişkili taraflara ticari borçlar	124.390.982	13.591.681
Toplam	**431.617.758**	**245.746.289**

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	89.451	-
İş avansları	770.647	309.139
Diğer çeşitli alacaklar	7.802.534	2.246.992
Toplam	**8.662.632**	**2.556.131**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	132.443	164.650
Toplam	**132.443**	**164.650**

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar (*)	668.190	178.010
Gider tahakkukları	1.397.688	-
Ödenecek vergi ve fonlar	42.122	3.281.236
Diğer	17.078.317	18.477.802
İlişkili taraflara diğer borçlar	842.139.705	680.113.069
Toplam	**861.326.022**	**702.050.117**

(*) Kiraya verilen dairelere istinaden alınmış olan depozitolardan oluşmaktadır.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	72.953.475	30.910.346
Toplam	**72.953.475**	**30.910.346**

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	2.473.198.253
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**	**2.809.796.532**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
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**

(*) 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. Şirket 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla söz konusu avans ve ilave diğer ödemeleri projenin tahmini geri kazanabilir tarihinin 1 yıldan uzun olması sebebiyle uzun vadeli stoklar hesabında sınıflamaktadır.

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.

9. STOKLAR (Devamı)

(***) 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 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 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.

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.

9. STOKLAR (Devamı)

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:

Ertelenmiş Gelirler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler (*)		
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	*351.464.015*	*1.155.674.594*
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*469.528.999*	*996.280.788*
Toplam	**820.993.014**	**2.151.955.382**

Ertelenmiş Gelirler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler (*)		
-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**

(*) Kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirler gelecekte yapılacak olan projeler için alınmış olan avanstan oluşmaktadır. İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler Orka ve Kasaba Bir şirketlerinin birleşmesi için ortaklarla yapılan protokolden dolayı 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**
Verilen sipariş avansları	437.145.566	147.709.737
Personel avansları	354.085	951.963
Diğer	6.921	-
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	14.461.449
Toplam	**437.506.572**	**163.123.149**

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 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
Toplam	**177.773.808**	**-**	**-**	**-**	**177.773.808**

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2025
Kağıthane Ofis Park	49.467.450	-	-	-	49.467.450
Yapı Kredi Plaza	111.319.659	-	-	-	111.319.659
Toplam	**160.787.109**	-	-	-	**160.787.109**

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"	30 Aralık 2025	74.590.409
Yapı Kredi Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	30 Aralık 2025	103.183.399
			177.773.808

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

2026 yılı içinde, Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kira geliri 5.194.465 TL'dir.

13. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Kullanım hakkı varlıklarının dönemler içerisindeki hareketleri aşağıda gösterilmiştir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2026
Ofis	19.806.747	14.520.236	(19.806.747)	14.520.236
Toplam	**19.806.747**	**14.520.236**	**(19.806.747)**	**14.520.236**
Birikmiş itfa payı (-)				
Ofis	17.495.960	4.091.017	(19.444.647)	2.142.330
Toplam	**17.495.960**	**4.091.017**	**(19.444.647)**	**2.142.330**
Net defter değeri	**2.310.787**			**12.377.906**

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

14. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

a) Maddi duran varlıklar

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2026
Maliyet				
Döşeme ve demirbaşlar	18.592.628	16.033.609	(225.591)	34.400.646
Özel maliyetler	21.044.064	-	-	21.044.064
Yapılmakta olan yatırımlar	-	1.615.299	-	1.615.299
Toplam	**39.636.692**	**17.648.908**	**(225.591)**	**57.060.009**
Birikmiş amortisman (-)				
Döşeme ve demirbaşlar	11.731.303	2.353.850	(116.033)	13.969.120
Özel maliyetler	11.243.014	2.391.234	-	13.634.248
Toplam	**22.974.317**	**4.745.084**	**(116.033)**	**27.603.368**
Net defter değeri	**16.662.375**			**29.456.641**

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Maliyet				
Döşeme ve demirbaşlar	12.903.189	5.431.598	-	18.334.787
Özel maliyetler	12.645.089	8.398.967	-	21.044.056
Toplam	**25.548.278**	**13.830.565**	**-**	**39.378.843**
Birikmiş amortisman (-)				
Döşeme ve demirbaşlar	7.258.982	1.995.360	-	9.254.342
Özel maliyetler	8.339.657	2.106.265	-	10.445.922
Toplam	**15.598.639**	**4.101.625**	**-**	**19.700.264**
Net defter değeri	**9.949.639**			**19.678.579**

14. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

b) Maddi olmayan duran varlıklar

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2026
Maliyet				
Haklar	1.343.411	61.230	(50.747)	1.353.894
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	23.285.233	-	-	23.285.233
Toplam	**24.628.644**	**61.230**	**(50.747)**	**24.639.127**
Birikmiş amortisman (-)				
Haklar	1.102.679	39.953	(4.082)	1.138.550
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	23.285.233	-		23.285.233
Toplam	**24.387.912**	**39.953**	**(4.082)**	**24.423.783**
Net defter değeri	**240.732**			**215.344**

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Maliyet				
Haklar	1.102.990	287.084	-	1.390.074
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	24.094.135	-	-	24.094.135
Toplam	**25.197.125**	**287.084**	**-**	**25.484.209**
Birikmiş amortisman (-)				
Haklar	1.065.091	34.693	-	1.099.784
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	24.089.759	23.620	-	24.113.379
Toplam	**25.154.850**	**58.313**	**-**	**25.213.163**
Net defter değeri	**42.275**			**271.046**

15. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 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**

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

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	3.670.127
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	**-**	**3.670.127**

Şirket tarafından verilen TRİK'ler 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla TL cinsindendir.

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

Ankara Çankaya Projesi

Ankara - Çankaya üzerinde Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhleri bulunmaktadır.

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.

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	7.077.616	-
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	2.061.370	739.497
Personele borçlar	-	66.624
Toplam	**9.138.986**	**806.121**

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli yükümlülükler		
Kıdem tazminatı karşılığı	4.787.878	5.228.216
İzin karşılığı	5.593.642	3.390.507
Toplam	**10.381.520**	**8.618.723**

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.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 73.729,87 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.

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

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

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
1 Ocak	**5.228.216**	**1.600.992**
Hizmet maliyeti	594.255	550.900
Faiz maliyeti	125.540	101.685
Aktüeryal (kar)/zarar	93.481	1.935.550
Dönem içindeki ödemeler	(43.976)	(381.641)
Parasal kazanç/kayıp	(1.209.638)	(129.913)
30 Eylül	**4.787.878**	**3.677.573**

18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi

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 kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış, • Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Kar dağıtım şartının yerine getirilmemesi halinde ise GYO ve GYF'lerin kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Şirket, önceki dönemlerde Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenen vergi hesaplaması yapmamıştır. Ancak vergi mevzuatında yaşanan ve yukarıda detayları belirtilen değişiklikler sonrasında Şirket, cari dönemde ertelenen vergi hesaplamasını gerçekleştirerek finansal tablolarında kayda almıştır. Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kar veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/ (gideri) kalemi altında raporlanacaktır.

18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergiler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ertelenmiş vergi varlıkları	-	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	287.661.370	264.313.007
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, net	**287.661.370**	**264.313.007**

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 Şirket 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
Ertelenmiş gelirler	2.384.379.311	1.528.947.163	715.313.793	458.684.149
Ticari alacaklar ve borçlar reeskontları	(1.307.159)	22.501.804	(392.148)	6.750.541
İzin yükümlülüğü karşılığı	5.593.642	3.390.507	1.678.093	1.017.152
Şüpheli alacak karşılığı	181.915	226.152	54.575	67.846
Stoklar	(4.896.196.112)	(3.657.063.472)	(1.468.858.834)	(1.097.119.042)
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	561.945.463	(106.419.243)	168.583.639	(31.925.773)
Kıdem tazminatı karşılığı	(1.207.254)	(2.224.773)	(362.176)	(667.432)
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 düzeltme	(6.867.733)	(5.252.566)	(2.060.320)	(1.575.770)
Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net	**(958.871.232)**	**(881.043.355)**	**(287.661.370)**	**(264.313.007)**

18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla vergi tutarları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Eylül 2026	**1 Ocak-30 Eylül 2025**	**1 Temmuz-30 Eylül 2026**	**1 Temmuz-30 Eylül 2025**
Câri dönem vergi gideri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(23.376.407)	208.550.427	(35.417.260)	(14.431.398)
Toplam vergi gideri (-)	**(23.376.407)**	**208.550.427**	**(35.417.260)**	**(14.431.398)**

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraf bakiyelerinin detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	9.075.521	625.807
Koray GYO Cza.	5.222.227	-
Koray Yapı Endüstri Ticaret A.Ş.	3.801.400	168.068.232
Koray Sigorta Aracılık Hizm. A.Ş.	354.483	-
Toplam	**18.453.631**	**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**

İlişkili taraflara ticari borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	111.278.371	9.914.820
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	7.851.873	2.638.291
Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.	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	82.252
Bağlı Ortaklıklar		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	93.911	514.580
Toplam	**124.390.982**	**13.591.680**

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

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar bulunmamaktadır.

Kısa vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Faaliyet kiralamasından borçlar		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	3.269.214	385.981
Toplam	**3.269.214**	**385.981**

Uzun vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Faaliyet kiralamasından borçlar		
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 taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	-	14.461.449
Toplam	**-**	**14.461.449**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Orhun Kartal	183.602.358	668.372.512
Vehbi Ergin Öztürk	87.043.728	190.761.324
Ahmet Salahattin Şakarcan	80.817.929	187.887.262
Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	-	82.200.297
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	1.314.334.046
Astra Yapı ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.	704.884.380	704.884.380
Ahmet Salahattin Şakarcan	489.790.391	881.304.830
Vehbi Ergin Öztürk	390.806.914	390.806.914
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	199.864.811	199.864.811
Toplam	**3.475.771.442**	**3.491.194.981**

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
İlişkili taraflardan yapılan alışlar				
Koray Yapı Endüstrisi Ticaret A.Ş.	285.880.054	288.251.237	110.338.003	31.364.001
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	4.739.848	1.276.169	515.877	-
Koray İnşaat A.Ş.	6.325.957	-	1.604.626	-
Orhun Kartal	1.388.144	-	-	-
Hun Yenilenebilir Enerjı Üretim A.Ş.	-	2.876	-	2.876
Koray Sigorta Aracılık Hizm. A.Ş.	683.947	-	-	-
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	467.583	673.671	79.758	382.739
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	1.407.051	-	1.027.874	-
Toplam	**300.892.584**	**290.203.953**	**113.566.139**	**31.749.616**

İlişkili taraflara yapılan satışlar				
Koray Yapı Endüstrisi Ticaret A.Ş.	42.912.854	-	-	-
Koray İnşaat A.Ş.	1.295.533	-	-	-
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	11.834.360	-	-	-
Ahmet Salahattin Şakarcan	10.871.222	-	-	-
Toplam	**75.415.801**	**6.147.201**	**8.485.528**	**15.369**

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
İlişkili taraflardan temettü gelirleri				
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	8.477.243	6.123.724	-	-
Toplam	**8.477.243**	**6.123.724**	**-**	**-**

Şirket 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 Yönetim Kurulu üyelerine, Genel Müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 10.151.195 TL'dir (30 Eylül 2025: 5.445.090 TL).

20. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir:

	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

Şirket'in 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%	646.393.497
Diğer (Halka açık kısım)	43,85%	438.525.982	35,36%	353.606.503
Toplam	**100%**	**1.000.000.000**	**100%**	**1.000.000.000**
Sermaye düzeltmesi		5.334.840.980		5.334.840.980
Toplam ödenmiş sermaye		**6.334.840.980**		**6.334.840.980**

(*) %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 (Elli Milyon) adet pay karşılığı 50.000.000 (Ellimilyon) TL'ndan ve B Grubu hamiline yazılı 950.000.000 (Dokuzyüzellimilyondokuz Türk Lirası) adet pay karşılığı 950.000.000 (Dokuzyüzellimilyon) 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.

20. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Taraflardan Orhun Kartal ("Devir Eden") Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nde mevcut hisselerinden Şirket sermayesinin on binde birine tekabül eden beheri 1,00 TL olan 100.000 adet hissesini Levent Mahallesi Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza B Blok No:1B İç Kapı No: 20 Beşiktaş/İSTANBUL adresinde mukim BRH Holding Anonim Şirketi'ne 729.000,00 TL(YediYüzYirmiDokuzBinTürkLirası) bedelle devrettiğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

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 140.071.455 TL'dir (31 Aralık 2025: 140.071.455 TL).

Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler hesabında yer alan diğer kazançların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Aktüeryal (kayıp)/kazanç	(3.149.456)	(3.084.019)
Toplam	**(3.149.456)**	**(3.084.019)**

21. 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	2.157.130.329	6.880.068	260.793.352	2.180.349
Satışların maliyeti	(2.494.898.753)	-	(223.129.308)	-
Brüt kâr	**(337.768.424)**	**6.880.068**	**37.664.044**	**2.180.349**

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in satışlarının ve hizmet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Kira gelirleri	45.194.465	6.880.068	40.924.997	2.180.349
Liberte 1 Proje Satışları	2.111.935.864	-	219.868.355	-
Yurtiçi satışlar	**2.157.130.329**	**6.880.068**	**260.793.352**	**2.180.349**

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1Temmuz-30 Eylül 2025
Liberte 1 Proje Maliyeti	(2.494.898.753)	-	(223.129.308)	-
Satışların maliyeti	**(2.494.898.753)**	**-**	**(223.129.308)**	**-**

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1Temmuz-30 Eylül 2025
Konusu kalmayan karşılıklar	604.704.585	-	63.213.140	-
Ticari alacak reeskont geliri, gideri net	19.407.452	26.759.938	(2.774.571)	-
Taşerona yansıtılacak olan gelirler	23.693.954	-	11.266.481	-
Teşvik gelirleri	759.068	1.117.394	300.321	430.431
Vade farkı gelirleri	-	2.731.309	-	(127.425)
Sabit kıymet satış karları	326.117	-	(18.160)	-
Diğer	70.660	739.695	(39.161)	225.327
Toplam	**648.961.836**	**31.348.336**	**71.948.050**	**528.333**

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Taşeron firma kesintileri	(22.197.568)	-	(10.979.056)	-
Yansıtma giderleri	(540.893)	-	(48.561)	-
Sabit kıymet satış zararları	(10.579)	-	-	-
Ticari borç reeskont geliri, gideri net	-	(30.785.721)	-	(6.847.933)
Diğer	(15.105.335)	-	(316.602)	-
Toplam	**(37.854.375)**	**(30.785.721)**	**(11.344.219)**	**(6.847.933)**

23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansman gelirleri ve giderlerinin 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	4.366.549	1.973.292	1.265.478	128.847
Kur farkı geliri	21.876.362	3.757.325	76.001	175.804
Toplam	**26.242.911**	**5.730.617**	**1.341.479**	**304.651**

Finansman giderleri	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Faiz giderleri	(335.655.191)	(14.317.042)	(143.815.226)	(13.089.948)
Kur farkı gideri	(108.771.828)	(25.558.815)	(51.889.466)	(19.525.990)
Komisyon gideri	(1.526.479)	(1.262.774)	(831.973)	(414.256)
Toplam	**(445.953.498)**	**(41.138.631)**	**(196.536.665)**	**(33.030.194)**

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Net dönem kârı/zararı	(147.868.755)	(111.752.036)	(158.817.360)	(118.348.250)
Her biri 1 TL nominal değerli hisse sayısı	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Pay başına kazanç/(kayıp)	**(0,1479)**	**(0,1118)**	**(0,1588)**	**(0,1183)**

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kredi riski

Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket 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 Şirket'in 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)	18.453.631	86.847.822	-	8.795.075	-	25.804.914
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	18.453.631	86.847.822	-	8.795.075	-	25.804.914
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)	-	181.915	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(181.915)	-	-	-	-
- 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	-	-	-	-	-	-

25. 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	65.171.306	-	2.720.781	-	2.422.201
- 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	65.171.306		2.720.781	-	2.422.201
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)	-	226.152	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(226.152)	-	-	-	-
- 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 Şirket'in finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite risklerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026				
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	4 ay-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası
Finansal borçlar					
- İlişkili taraf	12.604.502	**12.604.502**	817.304	2.451.911	9.335.288
- Diğer taraf	771.266.724	**771.266.724**	42.037	769.363.978	1.860.709
Ticari borçlar					
- İlişkili taraf	31.097.746	**31.097.746**	31.097.746	93.293.236	-
- Diğer taraf	76.806.694	**76.806.694**	76.806.694	230.420.082	-
Diğer borçlar					
- İlişkili taraf	842.139.705	**842.139.705**	210.534.926	631.604.779	-
- Diğer taraf	92.139.792	**92.139.792**	4.796.579	14.389.738	72.953.475

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

	31 Aralık 2025				
	Defter değeri	**Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı**	**3 aya kadar**	**4 ay-12 ay arası**	**1 yıl-5 yıl arası**
Finansal borçlar					
- İlişkili taraf	801.762	**801.762**	194.833	191.148	415.781
- Diğer taraf	702.053.649	**702.053.649**	174.549.382	523.648.144	3.856.123
Ticari borçlar					
- İlişkili taraf	13.591.680	**13.591.680**	3.397.920	10.193.760	-
- Diğer taraf	232.154.611	**232.154.611**	58.038.653	174.115.958	-
Diğer borçlar					
- İlişkili taraf	680.113.071	**680.113.071**	170.028.268	510.084.803	-
- Diğer taraf	52.847.395	**52.847.395**	5.484.262	16.452.786	30.910.347

Yabancı para pozisyonu riski

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	1.216.350
Döviz cinsinden yükümlülükler	6.554.280	8.116.243
Net döviz pozisyonu	**6.484.946**	**(9.332.593)**

	Döviz pozisyonu tablosu						
	30 Eylül 2026			**31 Aralık 2025**			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	**ABD Doları**	**Avro**	**Endeksli TL Karşılığı**	**TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)**	**ABD Doları**	**Avro**
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	69.334	871	482	1.032.906	978.423	22.796	27
Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	**69.334**	**871**	**482**	**1.032.906**	**978.423**	**22.796**	**27**
Finansal yükümlülükler	6.554.280	-	128.693	6.892.196	6.528.649	-	129.400
Kısa vadeli ticari borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Uzun vadeli ticari borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler	**6.554.280**	**-**	**128.693**	**6.892.196**	**6.528.649**	**-**	**129.400**
Net yabancı para varlıklar/(yükümlülükler) pozisyonu	**(6.484.946)**	**871**	**(128.212)**	**(5.859.290)**	**(5.550.226)**	**22.796**	**(129.373)**

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

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki gibidir:

	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 oluşan kâr/(zarar	87	(87)	87	(87)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	**87**	**(87)**	**87**	**(87)**
Euro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kâr/(zarar)	714.429	(714.429)	714.429	(714.429)
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	**714.429**	**(714.429)**	**714.429**	**(714.429)**
Toplam (3+6)	**714.516**	**(714.516)**	**714.516**	**(714.516)**

	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)	5.668	(5.668)	5.668	(5.668)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	**5.668**	**(5.668)**	**5.668**	**(5.668)**
Euro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kâr/(zarar)	32.173	(32.173)	32.173	(32.173)
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	**32.173**	**(32.173)**	**32.173**	**(32.173)**
Toplam (3+6)	**37.841**	**(37.841)**	**37.841**	**(37.841)**

Faiz oranı riski

Faiz oranı değişikliklerinin Şirket varlık ve yükümlülüklerine etkisi faiz oranı riski ile ifade edilir. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

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

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri	782.259.472	393.598.136

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini ve alınan kredileri en iyi getiri sağlayacak şekilde yönetmeye çalışmaktadır. Şirket yönetimi finansal riskleri azaltan, Şirket'in kredibilitesini yükseltici, Şirket'in devamlılığını, büyümesini ve kârlılığını arttırıcı politikalar belirler ve izler. Şirket sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Şirket yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla amaçlarda, politikalarda ve süreçlerde bir değişiklik yapılmamıştır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenen temettü tutarını SPK'nın temettü ile ilgili hükümlerine uygun şekilde değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

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.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in câri bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Parasal varlıkların, rayiç değerleri taşıdıkları değere yaklaşmaktadır. Bu varlıklar, maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alıp nakit ve nakit benzeri değerleri, bunların üzerindeki faiz tahakkuklarını ve diğer kısa vadeli finansal varlıkları içermektedir ve kısa vadeli ve yabancı para cinsinden olmalarından dolayı, rayiç değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

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

Finansal yükümlülükler

Parasal yükümlülükler, rayiç değerleri taşıdıkları değere yaklaşan parasal yükümlülüklerdir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Finansal borçların kayıtlı değerinin dönem sonunda yürürlükte olan döviz kurundan çevrilmeleri ve kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	Emsal kira/ m^2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kâr etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Kağıthane Ofis Park	111.317	10%	6.000.000	(6.000.000)
Yapı Kredi Plaza	215.026	10%	8.300.000	(8.300.000)

31 Aralık 2025	Emsal kira/ m^2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kâr etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Kağıthane Ofis Park	117.516	10%	6.334.109	(6.334.109)
Yapı Kredi Plaza	227.000	10%	8.762.184	(8.762.184)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

Şirket'in gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekildeki gibidir:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar.

Seviye 2: 1 inci seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler.

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

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler.

	30 Eylül 2026	**Seviye 1**	**Seviye 2**	**Seviye 3**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	**177.773.808**	-	177.773.808	-

	31 Aralık 2025	**Seviye 1**	**Seviye 2**	**Seviye 3**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	**177.773.808**	-	177.773.808	-

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

26. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2026 (TL)**	**31 Aralık 2025 (TL)**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	25.804.914	2.422.201
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	10.003.748.046	9.842.066.561
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	11.985.065	11.985.065
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		1.094.427.546	845.809.621
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	**11.135.965.571**	**10.702.283.448**
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	1.561.857.298	696.281.595
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	4.273.400	6.573.816
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	842.139.705	680.113.069
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	1.352.210.435	1.500.144.627
	Diğer Kaynaklar		8.727.695.168	7.819.170.341
D	**Toplam Kaynaklar**	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	**11.135.965.571**	**10.702.283.448**
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	**İlgili Düzenleme**		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	123.644	1.221.577
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	4.106.958	4.106.958
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	11.985.065	11.985.065
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	36.871	1.172.295

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamalarıs	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak Ettikleri 28. İnci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler.	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	89,83%	91,96%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	0,34%	0,13%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,04%	0,04%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami %10	0,11%	0,11%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	178,10%	92,43%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,00%	0,01%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	0,00%	0,01%