ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 30 EYLÜL 2026
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLARI

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU ..... 1 - 2

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ……... 3

KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 4

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU 5

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR ..... 6 - 68

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar	**Dipnot**	**38.417.974.089**	**30.617.464.227**
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	12.030.237.523	6.289.850.066
Finansal Yatırımlar	11	4.513.350.470	5.027.916.251
- Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		*4.513.350.470*	*5.027.916.251*
Ticari Alacaklar		1.666.673.488	880.554.034
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*26*	*101.534.506*	*67.256.038*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*6*	*1.565.138.982*	*813.297.996*
Diğer Alacaklar		63.557.404	6.264.061
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	*26*	*47.626.409*	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*7*	*15.930.995*	*6.264.061*
Stoklar	8	15.935.291.878	13.666.823.322
Peşin Ödenmiş Giderler		3.111.939.341	4.188.777.240
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*26*	*1.056.338.147*	*1.361.605.542*
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*9*	*2.055.601.194*	*2.827.171.698*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	188.346.500	24.168.288
Diğer Dönen Varlıklar	10	908.577.485	533.110.965
Duran Varlıklar		**66.614.876.122**	**66.369.411.293**
Diğer Alacaklar		423.318.011	474.867.955
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	46.018.662.772	45.381.677.824
Maddi Duran Varlıklar	13	20.031.518.722	20.368.121.153
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	133.500.882	138.440.356
Peşin Ödenmiş Giderler	9	7.875.735	6.304.005
TOPLAM VARLIKLAR		**105.032.850.211**	**96.986.875.520**

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**Dipnot**	**15.146.434.024**	**9.510.416.528**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	4.777.241.742	445.001.016
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.622.508.229	3.807.038.104
Ticari Borçlar		3.026.011.864	1.395.605.135
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*26*	*459.342.709*	*367.476.789*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*6*	*2.566.669.155*	*1.028.128.346*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	105.724.910	75.089.912
Diğer Borçlar		466.055.195	101.639.948
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*26*	*353.252.760*	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*7*	*112.802.435*	*101.639.948*
Ertelenmiş Gelirler	9	5.105.826.292	3.651.366.074
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*26*	-	*338.551*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*9*	*5.105.826.292*	*3.651.027.523*
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	-	*21.584*
Kısa Vadeli Karşılıklar		43.065.792	34.654.755
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*17*	*21.700.251*	*15.802.076*
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*15*	*21.365.541*	*18.852.679*
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**8.610.871.073**	**6.180.808.309**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.653.445.440	447.485.392
Diğer Borçlar		5.353.767	7.740.977
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*7*	*5.353.767*	*7.740.977*
Ertelenmiş Gelirler	9	15.461.460	18.114.411
Uzun Vadeli Karşılıklar		75.054.401	31.132.185
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*17*	*75.054.401*	*31.132.185*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	5.861.556.005	5.676.335.344
ÖZKAYNAKLAR		**81.275.545.114**	**81.295.650.683**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**81.252.431.728**	**81.265.513.908**
Ödenmiş Sermaye	16	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	9.321.634.305	9.321.634.305
Geri Alınmış Paylar (-)		(36.922.104)	(36.922.104)
Paylara İlişkin Primler		3.564.135.025	3.564.135.025
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler		9.871.731.621	9.865.787.947
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları		*9.854.619.246*	*9.854.619.246*
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		*17.112.375*	*11.168.701*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.552.670.899	1.529.814.297
Geçmiş Yıllar Karları		55.236.787.208	55.837.747.057
Net Dönem Karı / (Zararı)		286.394.774	(272.682.619)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		**23.113.386**	**30.136.775**
TOPLAM KAYNAKLAR		**105.032.850.211**	**96.986.875.520**

Ekteki dipnotla, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	19	6.436.948.664	5.379.195.072	4.320.859.109	2.827.171.557
Satışların Maliyeti	19	(4.461.290.848)	(3.949.285.054)	(2.460.018.101)	(1.558.206.864)
Brüt kar		**1.975.657.816**	**1.429.910.018**	**1.860.841.008**	**1.268.964.693**
Genel Yönetim Giderleri	20	(468.385.424)	(446.967.866)	(122.394.498)	(154.321.122)
Pazarlama Giderleri	20	(246.289.065)	(257.858.722)	(119.267.002)	(81.119.876)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	248.279.163	770.420.475	117.371.818	482.838.497
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	(263.859.889)	(514.175.678)	(104.657.214)	(120.558.111)
Esas faaliyet karı/(zararı)		**1.245.402.601**	**981.328.227**	**1.631.894.112**	**1.395.804.081**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	876.183.926	1.231.980.059	383.952.545	414.788.432
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	22	(649.379.887)	(32.066.360)	(244.597.682)	(2.665.204)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		**1.472.206.640**	**2.181.241.926**	**1.771.248.975**	**1.807.927.309**
Finansman Gelirleri	23	2.462.217.366	867.257.016	1.004.611.819	263.467.826
Finansman Giderleri	23	(1.663.111.238)	(588.147.118)	(688.774.932)	(245.799.420)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	(1.703.362.114)	(746.100.707)	(190.711.398)	(407.645.601)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		**567.950.654**	**1.714.251.117**	**1.896.374.464**	**1.417.950.114**
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		(288.442.579)	(165.737.588)	141.919.861	(20.218.723)
-Dönem vergi gelir/(gideri)	25	(104.902.205)	(59.314.510)	(104.902.205)	(29.266.330)
-Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	25	(183.540.374)	(106.423.078)	246.822.066	9.047.607
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		**279.508.075**	**1.548.513.529**	**2.038.294.325**	**1.397.731.391**
Dönem karının / (zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		(6.886.699)	4.519.204	(5.940.022)	176.610
Ana ortaklık payları		286.394.774	1.543.994.325	2.044.234.347	1.397.554.781
Net dönem karı/(zararı)		**279.508.075**	**1.548.513.529**	**2.038.294.325**	**1.397.731.391**
Pay başına kazanç	18	0,19	1,06	1,40	0,96
Diğer kapsamlı gelir					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**5.806.984**	**11.069.228**	**(4.366.911)**	**5.760.061**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		7.924.899	14.819.784	(5.822.548)	7.680.081
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		(136.690)	(45.610)	-	-
Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		**(1.981.225)**	**(3.704.946)**	**1.455.637**	**(1.920.020)**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		(1.981.225)	(3.704.946)	1.455.637	(1.920.020)
Diğer kapsamlı gelir		**5.806.984**	**11.069.228**	**(4.366.911)**	**5.760.061**
Toplam kapsamlı gelir		**285.315.059**	**1.559.582.757**	**2.033.927.414**	**1.403.491.452**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(7.023.389)	4.473.594	(5.971.330)	(109.525)
Ana Ortaklık Payları		292.338.448	1.555.109.163	2.039.898.744	1.403.600.977
Toplam kapsamlı gelir		**285.315.059**	**1.559.582.757**	**2.033.927.414**	**1.403.491.452**

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar				
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri	Geri alınmış paylar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları Ve Kayıpları	Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye	**1.456.000.000**	**9.321.634.305**	**3.564.135.025**	**(36.922.104)**	**1.529.814.297**	**13.000.720**	**8.745.530.714**	**52.608.730.551**	**2.810.199.910**	**80.012.123.418**	**22.858.513**	**80.034.981.931**
Transfer	-	-	-	-	-	-	-	2.810.199.910	(2.810.199.910)	-	-	-
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi	-	-	-	-	-	-	-	418.816.596	-	418.816.596	(825.706)	417.990.890
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**11.114.838**	**-**	**-**	**1.543.994.325**	**1.555.109.163**	**4.473.594**	**1.559.582.757**
-Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	-	*11.114.838*	-	-	-	*11.114.838*	*(45.610)*	11.069.228
-Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	-	*1.543.994.325*	*1.543.994.325*	*4.519.204*	1.548.513.529
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiye	**1.456.000.000**	**9.321.634.305**	**3.564.135.025**	**(36.922.104)**	**1.529.814.297**	**24.115.558**	**8.745.530.714**	**55.837.747.057**	**1.543.994.325**	**81.986.049.177**	**26.506.401**	**82.012.555.578**
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiye	**1.456.000.000**	**9.321.634.305**	**3.564.135.025**	**(36.922.104)**	**1.529.814.297**	**11.168.701**	**9.854.619.246**	**55.837.747.057**	**(272.682.619)**	**81.265.513.908**	**30.136.775**	**81.295.650.683**
Kar dağıtımı	-	-	-	-	-	-	-	(305.420.628)	-	(305.420.628)		(305.420.628)
Transferler	-	-	-	-	**22.856.602**	**-**	**-**	(295.539.221)	272.682.619	**-**	**-**	**-**
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**5.943.674**	**-**	**-**	**286.394.774**	**292.338.448**	**(7.023.389)**	**285.315.059**
-Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	-	*5.943.674*	-	-	-	*5.943.674*	*(136.690)*	5.806.984
-Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	-	*286.394.774*	*286.394.774*	*(6.886.699)*	279.508.075
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bakiye	**1.456.000.000**	**9.321.634.305**	**3.564.135.025**	**(36.922.104)**	**1.552.670.899**	**17.112.375**	**9.854.619.246**	**55.236.787.208**	**286.394.774**	**81.252.431.728**	**23.113.386**	**81.275.545.114**

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2025
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		**(983.800.333)**	**(567.087.670)**
Dönem karı		279.508.075	1.548.513.529
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**691.204.514**	**15.112.639**
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13, 14	389.651.055	410.098.462
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		73.584.030	43.587.512
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(1.804.459.184)	(460.587.901)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		599.760.614	142.906.189
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	29.957.044	(11.986.302)
Gerçeğe uygun değer kazançları		(226.693.574)	(1.199.049.368)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		288.442.579	165.737.589
Kar zarar mutabakatıyla ilgili diğer düzeltmeler		(7.023.389)	3.647.888
Parasal kazanç/kayıp		1.347.985.339	920.758.570
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(1.354.182.302)**	**(2.058.907.697)**
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(2.792.777.499)	(921.039.861)
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(2.268.468.556)	(1.547.758.318)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(699.616.412)	(22.231.217)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.903.395.727	(516.921.078)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlüklerdeki artışlar ile ilgili		1.451.807.267	2.060.726.862
Peşin ödenmiş giderlerdeki ve ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		1.075.266.169	(1.314.375.366)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		154.793.445	(124.877.974)
Diğer varlıklardaki, yükümlülüklerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(178.582.443)	327.569.255
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**(383.469.713)**	**(495.281.529)**
Vergi ödemeleri		(293.248.705)	(63.869.180)
Temettü ödemesi		(305.420.628)	-
Çalışanlara sağlanan faydalar ile ilgili ödemeler		(1.661.287)	(7.936.961)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		**2.681.594.409**	**311.618.439**
Alınan faiz	23	1.804.459.184	460.587.901
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13, 14	(49.148.660)	(300.544.545)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		1.041.819	6.192.412
Finansal yatırım alımları		1.562.227.014	145.382.671
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(636.984.948)	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		**5.272.926.967**	**2.610.703.241**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	6.665.178.139	3.317.673.284
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(935.773.561)	(606.504.067)
Ödenen faiz	23	(456.477.611)	(100.465.976)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		**6.970.721.043**	**2.355.234.010**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ		**(1.230.333.586)**	**(513.366.575)**
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**6.289.850.066**	**2.532.143.200**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	**12.030.237.523**	**4.374.010.635**

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket" veya "Özak GYO") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK" veya "Kurul") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 1 Şubat 2008 tarihinde tescil edilmiş ve 7 Şubat 2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 577, 578 ve 579. Sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari unvanını 1 Haziran 2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari unvanı 3 Haziran 2009 tarihinde tescil edilerek, 8 Haziran 2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 250 - 254. Sayfalarında yayımlanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ortalama personel sayısı 184 (31 Aralık 2025: 173, 30 Eylül 2025: 141), Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.'nin personel sayısı 846 (31 Aralık 2025: 875, 30 Eylül 2025: 1.097), Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.'nin personel sayısı 5 ve Özak-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 42'dir (31 Aralık 2025: 43, 30 Eylül 2025: 46).

Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No:52 C / 5 Zeytinburnu İstanbul/Türkiye'dir. Şirket Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Şirket hisse senetleri, 15 Şubat 2012 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da (BİST) işlem görmektedir. Grup'un ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'tır.

Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

			Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
	Ana faaliyeti	**Kuruluş ve faaliyet yeri**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	100,00	100,00
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş. (**)	Otelcilik	Istanbul	60,00	60,00
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş. (***)	Tesis yönetimi	İstanbul	63,00	63,00
Özak Kemer Otel İşletmeleri A.Ş. (****)	Otelcilik	Antalya	100,00	-

(*) Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş. ("Ela Otel") turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işlettirmek amacı ile kurulmuş olup, Grup'un Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Excelence Resort Otel"ini Özak GYO'dan kiralayarak işletmektedir.

(**) Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş. ("Büyükyalı") 21 Ekim 2015 tarihinde turizm alan ve merkezlerinde iç ve dış turizme hizmet her türlü otel, motel, kamping, tatil köyü, dinlenme ve konaklama tesisleri, eğlence yerleri ve her türlü turistik tesisleri, yat limanları inşa etmek veya satın almak, satmak, kiraya vermek ve işletmek amacıyla kurulmuştur.

(***) Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş. ("Büyükyalı Tesis") 27 Mayıs 2019 tarihinde Büyükyalı projesinde oluşan ticari alanların işletilmesi amacıyla kurulmuştur.

(****) Özak Kemer Otel İşletmeleri A.Ş. ("Kemer Otel") 15 Ocak 2026 tarihinde turizm alan ve merkezlerinde iç ve dış turizme hizmet her türlü otel, motel, kamping, tatil köyü, dinlenme ve konaklama tesisleri, eğlence yerleri ve her türlü turistik tesisleri, yat limanları inşa etmek veya satın almak, satmak, kiraya vermek ve işletmek amacıyla kurulmuştur.

Müşterek faaliyet:

Grup'un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

			Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
	Ana faaliyeti	**Kuruluş ve faaliyet yeri**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Özak-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	65,2	65,2

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili olarak Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı'nın kurulması adına 2 Nisan 2014 tarihinde ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve Şirket söz konusu adi ortaklık işletmesinde %54 pay oranına sahip olmuştur. Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş'nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde devralındıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO- Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'' ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO- Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır. 6 Kasım 2017 tarihi itibarıyla Özak GYO Yenigün'den %5 hisse devri yaparak mevcut hissesini %60'a çıkartmıştır. 31 Ağustos 2025 tarihinde Yenigün İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ortaklıktan çıkması sonucunda, Şirket'in payı %65,2174 olmuş, Şirket paylarının %0,2174'lük kısmını Ziylan'a devretmiş ve Şirket'in nihai payı %65,2 olmuştur. Söz konusu adi ortaklığın adı Özak GYO-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir.

"Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS'lere uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğ'in 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") içermektedir.

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı kar / zararda gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal yatırımlar dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

Finansal tabloların onaylanması

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tablolar 9 Kasım 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Bu konsolide finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Kullanılan para birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile hazırlanmaktadır. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Grup, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin 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 tablolar, bu para biriminin finansal tablo tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tablolarda yer alan karşılaştırmalı bilgiler de raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Grup bu nedenle, 31 Aralık 2025 tarihli 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, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	30 Eylül 2025
Yıllık Endeks	137,23	110,39	105,78
Düzeltme katsayısı	1,00000	1,24317	1,29732

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 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 aylık ortalama katsayılar ile endekslenmişlerdir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihindeki itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltmiştir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazancı hesabına kaydedilmiştir.

Grup'un geçerli para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olduğunu tespit ettiği ve önceki dönemde yüksek enflasyon olmadığı raporlama döneminde, Grup, sanki ekonomi her zaman yüksek enflasyonluymuş gibi TMS 29 gerekliliklerini uygular. Bu nedenle, tarihi maliyet üzerinden ölçülen parasal olmayan kalemlerle ilgili olarak, Grup'un finansal tablolarında sunulan en erken dönemin başındaki açılış finansal durum tablosu, varlıkların elde edildiği tarihten ve yükümlülüklerin kabul edildiği veya üstlenildiği tarihten itibaren enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Açılış finansal durum tablosunda cari tutarları üzerinden gösterilen parasal olmayan kalemler için bu düzeltme, cari değerlerinin belirlendiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar olan enflasyonun etkisini yansıtmaktadır.

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Otelcilik	İstanbul	100,00
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Otelcilik	İstanbul	60,00
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	Tesis yönetimi	İstanbul	63,00
Özak Kemer Otel İşletmeleri A.Ş.	Otelcilik	Antalya	100,00

Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	65,2

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:
- Yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- Yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- Getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Grup müşterek faaliyet katılımcısı olarak, müşterek faaliyetteki payına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

- Müştereken elde bulundurulan varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılattan kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

Müşterek faaliyet ve grup şirketleri arasındaki varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve bu şirketler arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari hesap dönemi içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

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")/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a. 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar:

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü;

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

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

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler;

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

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

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

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

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

a. 2026 Yılından İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı):
TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11 (Devamı)

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

- **TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar** – "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- **TMS 7 Nakit Akış Tablosu –** Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu standartlar, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki önemli bir etkisi olmamıştır.

b. 30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar:

- **TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları,** KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

  Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

- **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı,** KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

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

- **TFRS 18 – Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı,** KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b. 30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar:

- **TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı,** Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır.

  Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

  Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

- **UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim**

  Nisan 2026 tarihinde KGK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin geçerli para biriminden yüksek enflasyonlu bir ekonominin sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, geçerli para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışındaki işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

  Değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanır ve erken uygulamaya izin verilmektedir.Bir işletmenin geçerli para birimi ve sunum para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olması (veya farklı yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimleri olması) ve geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurtdışındaki işletmelerinin faaliyet sonuçlarının ve finansal durumunun çevirimini yapması durumunda, işletme bu değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık raporlama döneminin başından itibaren uygular. Buna ek olarak, bu tür bir işletme daha önce yayımlanmış finansal tablolarında yer alan yurtdışındaki işletmelere ilişkin karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca iligli tutarlara uygulamış olduğu genel fiyat endeksini kullanarak yeniden düzenler. Bu kapsama girmeyen işletmeler bu değişiklikleri geriye dönük olarak uygular.

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

- **TMS 28 Değişiklikleri – İştirak ve İş Ortaklıklarına Yönelik Gerçeğe Uygun Değer Opsiyonu;**

  KGK'nın Temmuz 2026 tarihinde yayımladığı değişiklikler, TMS 28'de yer alan gerçeğe uygun değer opsiyonunu hangi işletmelerin uygulayabileceğine açıklık getirmektedir. Değişikliklerde, "benzer işletme" kavramının, TFRS 18'in 49(a) paragrafında açıklandığı şekliyle, belirli varlık türlerine yatırım yapılması faaliyetini ana faaliyeti olarak yürüten işletmeleri de kapsadığı belirtilmiştir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer opsiyonunu uygulama hakkının, iştirak veya iş ortaklığındaki yatırımı doğrudan elinde bulunduran işletme özelinde değerlendirilmesi gerektiği de açıklığa kavuşturulmuştur.

  Temmuz 2026'da yayımlanan *İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlarda Gerçeğe Uygun Değer Seçeneğine İlişkin Değişiklikler*, 18 ve 19 uncu paragrafları değiştirmiştir. İşletme bu değişiklikleri, TFRS 18'i uyguladığında TFRS 18'in C7 paragrafı uyarınca uygular. İşletmenin TFRS 18'i, TFRS 18'in C1 paragrafi uyarınca daha önceki bir dönem için uygulamayı tercih etmiş olması ve söz konusu önceki dönemin bu değişikliklerin yayımlanmasından önce başlaması durumunda işletme, değişiklikleri TFRS 18'in C7 paragrafı uyarınca, değişikliklerin yayımlandığı tarihte veya sonrasında sona eren raporlama dönemi için uygular.

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

TFRS Uygulama Bildirimi 1- Yönetimin Açıklamaları;

KGK Ağustos 2026'da finansal tablo kullanıcılarının işletmelerin finansal durumunu, finansal performansını ve nakit akışlarını daha kapsamlı bir bağlamda değerlendirebilmesi amacıyla hazırlanan finansal tablolara eşlik eden yönetimin açıklamalarının sunumuna yönelik genel bir çerçeve sağlayan TFRS Uygulama Bildirimi 1- Yönetimin Açıklamalarını yayımlamıştır.

TFRS Uygulama Bildirimi 1 Yönetimin Açıklamalarının uygulanması ihtiyaridir. Uygulama Bildirimi, 01 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için yürürlüğe girmekte, bununla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu uygulama bildiriminin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

Aşağıda belirtilen UFRS 20 Standardı ve UMS 28'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 20 – Düzenlemeye Dayalı Varlıklar ve Düzenlemeye Dayalı Yükümlülükler Standardı;

Mayıs 2026 tarihinde UMSK, düzenlemeye tabi varlıkların, düzenlemeye tabi yükümlülüklerin, düzenlemeye tabi gelirlerin ve düzenlemeye tabi giderlerin muhasebeleştirilmesi, ölçümü, sunumu ve açıklanmasına ilişkin hükümleri belirleyen UFRS 20'yi yayımlamıştır. UFRS 20, işletmelerin UFRS 15 gibi mevcut UFRS muhasebe standartlarını uygulayarak halihazırda sundukları bilgileri tamamlayan ek bilgileri sunmalarını gerektirecek ilave hükümler getirmektedir. Bu ek bilgiler, finansal tablo kullanıcılarının her bir raporlama döneminde sunulan düzenlemeye tabi mal veya hizmetler karşılığında tarifelere göre kabul edilebilir olan toplam bedeli ve buna ilişkin hak ve yükümlülükleri anlamalarına imkân sağlamaktadır.

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

"Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü" başlıklı ek dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II, No:14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu ek dipnottaki bilgiler bireysel finansal tablolara dayanan veriler olup, konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve binaların gerçeğe uygun değer ölçümü

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerleme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının da referans alınması ve gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerleme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

30 Eylül 2026	Ekspertiz rapor tarihi	Değerleme Yöntemi	İskonto oranı	Yıllık fiyat artış oranı	Emsal m2 değeri TL	Doluluk oranı
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	81.430	%95
Bodrum Arsa	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	49.990	-
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	%35	%76	-	%63
Büyükyalı Ticari Alanlar	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	274.400	%83
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	93.695	%74
Bayrampaşa Bina	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	79.880	%100
Aydın Didim Arsa	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	21.415	-
Büyükyalı Ofis	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	254.790	%100
Antalya Demre Arsa	31.12.2025	Maliyet Yaklaşımı	%0	-	21.295	-
Göktürk-198 Ada 6 Parsel	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	57.570	-
Kemer Arsa	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	13.465	-
Topkapı Arsa	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	%35	-	132.920	-
Kemer Çamyuva Arsası	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	%0	-	38.490	-

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir.

Hasılat

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

(a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
(b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
(c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
(d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
(e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Konut ve ofis satışı

Satış amacıyla geliştirilmiş olan projeler oluşmakta olup stoklar hesabı altında sunulmaktadır. Gayrimenkul stoklarının satışlarından elde edilen hasılat ancak ve ancak aşağıdaki şartların sağlandığı durumlarda muhasebeleştirilir:

- mülkiyetle ilgili tüm kontrolün alıcıya devretmesi,
- mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan kontrole sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarının sağlanması.

Otelcilik gelirleri

Otelcilik gelirleri, odalara verilen hizmetler sağlandığında muhasebeleştirilmektedir. Oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar, otel içinde kiralanan mağazalardan gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen kazançlar gelir olarak nitelendirilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Faiz geliri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yönteme göre değerlenir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu yılda konsolide kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

"Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri", direkt maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, hammaddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

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 değerlenirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır.

Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)

Arsalar

Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar ve gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmekte olup bu varlıkların gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

Maddi Duran Varlıklar

Grup gayrimenkullerin değerlemesinde mal veya hizmetin verilmesinde veya idari amaçlar için kullanımda tutulan binaları için "TMS 16 Maddi Duran Varlıklara İlişkin Standart"ı kapsamında yeniden değerleme metodunu benimsemiştir. Bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yapılan ekspertiz değerleri finansal tablolara yansıtılmıştır.

Yeniden değerlenmiş tutar, yeniden değerleme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler bilanço tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır. Söz konusu binaların yeniden değerlemesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerleme fonuna kaydedilir. Yeniden değerleme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden konsolide kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Bahse konu binaların yeniden değerlemesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlemesine ilişkin yeniden değerleme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Yeniden değerlenen binaların amortismanı konsolide kar veya zarar tablosunda yer alır. Yeniden değerlenen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerleme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış karlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerleme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz. Kiralama veya idari amaçlı ya da hâlihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir.

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismana tabi tutulurlar. Binalar, Grup'un turizm otelcilik hizmetlerini yürüttükleri binalardan oluşmaktadır. Bina haricindeki maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Faydalı Ömür (Yıl)
Binalar	50
Yer altı ve yerüstü düzenleri	15-22
Demirbaşlar	2-15
Tesis, makine ve cihazlar	4
Taşıtlar	5
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	5

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

Borçlanma Maliyetleri

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

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ve gayrimenkul stoklarını kullanıma hazır hale getirene kadar karşılaştığı borçlanma maliyetlerini, varlığın maliyetine dahil etmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralayan Durumunda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin faydalı ömürleri 3 ile 15 yıl arasındadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Şerefiye

Aktarılan net tanımlanabilir varlıkların gerçeğe uygun değeri üzerinden aşan kısmı şerefiye olarak kaydedilir. Söz konusu tutarların iktisap edilen net tanımlanabilir varlıkların gerçeğe uygun değerinden düşük olması durumunda, fark doğrudan pazarlık payı olarak gelir tablosuna kaydedilir. Nakit ödemenin herhangi bir parçasının uzlaştırılmasının ertelendiği durumlarda, gelecekte ödenecek tutarlar, değişim tarihindeki bugünkü değerine indirgenir. Kullanılan iskonto oranı, benzer bir şart ve koşullar altında bağımsız bir finansçıdan benzer bir borçlanmanın elde edilebileceği oran olan varlığın alternatif borçlanma oranıdır. Koşullu bedel, özkaynak veya finansal borç olarak sınıflandırılır. Finansal borç olarak sınıflandırılan tutarlar, daha sonra, gerçeğe uygun değerde meydana gelen değişikliklerle kâr veya zararda muhasebeleştirilmek suretiyle gerçeğe uygun değerleriyle yeniden ölçülür. Aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde işletmenin daha önceden elinde bulundurduğu edinilen işletmedeki özkaynak payı, birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülür ve sonuç olarak ortaya çıkan bir kazanç veya kayıp varsa kar veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Grup, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Grup, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Grup varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Grup varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlenen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerleme değer azalışı olarak dikkate alınır. Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değerini aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlenmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlenmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerleme artışı olarak dikkate alınır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

Grup, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Grup'un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır.

Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır.

Finansal tablo dışı bırakma

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Grup tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal yatırımlar

Finansal yatırımlar, bono, kira sertifikaları, kur korumalı mevduat, yatırım fonları ve eurobond işlemlerini içermektedir. Finansal yatırımlar içerisinde yer alan ilgili varlıklar, işlemin yapıldığı tarihte gerçeğe uygun değerinden kaydedilir.

Değer düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyetle izlenen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Grup, finansal varlığın raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Finansal Yükümlülükler

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır.

Finansal yükümlülükler ilk kayıt anında gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir ve sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden taşınır.

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

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Çıkarılması

Bütün normal finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Grup'un varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda;
- Grup'un varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;

- Grup'un finansal varlıktan nakit akışlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.

Grup'un varlıktan nakit akışı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Grup'un varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak finansal tablolarda taşınır.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İşletme Birleşmeleri

Grup, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren yeniden düzenlemiş TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" standardını uygulamıştır.

İşletme birleşmeleri satın alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Bu yöntemde, iktisap maliyeti, alım tarihinde transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri ve işletmedeki kontrol gücü olmayan payların toplamı olarak ölçülür. Transfer edilen bedel, Grup tarafından transfer edilen varlıkların birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerlerinin, Grup tarafından edinilen işletmenin önceki sahiplerine karşı üstlenilen borçların ve Grup tarafından çıkarılan özkaynak paylarının toplamı olarak hesaplanmıştır.

İşletme birleşmesi sözleşmesi, gelecekte ortaya çıkacak olaylara bağlı olarak maliyetin düzeltilebileceğini öngören hükümler içerirse; bu koşullu bedelin birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri, birleşme maliyetine dâhil edilmiştir. Satınalma sırasında Grup tarafından katlanılan bütün işlem maliyetleri genel yönetim giderleri hesabında giderleştirilmiştir.

Grup, bir işletme satın aldığında, edindiği finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlemeleri birleşme tarihinde var olan sözleşme hükümleri, ekonomik koşullar ve konuya ilişkin diğer tüm koşulları esas alarak yapar. Satın alma metodu, satın alma maliyetini satın alınan varlıklar, yükümlülükler ve şarta bağlı yükümlülüklerin satın alınılan gündeki gerçeğe uygun değerlerine dağıtılmasını gerektirmektedir. Söz konusu satın alınan şirketlerin TFRS 3'e göre belirlenmiş varlıkları, yükümlülükleri ve şarta bağlı yükümlülükleri satın alınma günündeki gerçeğe uygun değerlerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Satın alınan şirket, satın alma tarihinden itibaren konsolide gelir tablosuna dahil edilmektedir.

İktisap edilen tanımlanabilir varlıkların, yükümlülüklerin ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin veya birleşme maliyetinin sadece geçici olarak belirlendiği durumlarda, birleşmenin gerçekleştiği dönemin sonunda birleşmenin ilk defa muhasebeleştirilmesinde geçici olarak yapılma zorunluluğu ortaya çıkarsa, Grup söz konusu geçici değerler üzerinden birleşme işlemini muhasebeleştirmiştir. Geçici olarak belirlenmiş birleşme muhasebesinin birleşme tarihini takip eden on iki ay içerisinde tamamlanması ve düzeltme kayıtlarının birleşme tarihinden itibaren yapılması gerekmektedir.

Kur Değişiminin Etkileri

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir.

Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Kur farkları, geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Pay Başına Kazanç

Konsolide kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin tedavüldeki hisse senedi adedi sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan tedavüldeki hisse adedine, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

İşletmenin Geri Satın Alınan Kendi Hisseleri

İşletmenin, özkaynağına dayalı finansal araçlarını yeniden edinmesi durumunda, bu araçlar ("işletmenin geri satın alınan kendi hisseleri") özkaynaktan düşülür. İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz. Grup'un yeniden ihraç etmesi durumunda taşınan değeri ile ödenen tutar arasındaki fark hisse senedi ihraç primi olarak muhasebeleştirilir. Geri satın alınan hisseler ile ilgili olarak oy hakları iptal edilir ve bu hisselere temettü dağıtılmaz. Raporlama döneminde kullanılan hisse alım opsiyonları hazine hisseleri ile karşılanır.

Hisse Senedi İhraç Primleri

Hisse senedi ihraç primi Grup'un elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup'un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

Ödenmiş Sermaye

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır. Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir. Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir. Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum muhtemel değil ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir. Grup'un, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin varolduğu kabul edilir.

Netleştirme

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 tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır. Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari Vergi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Şirket bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerdeki payları Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Ertelenmiş Vergi

Vergi mevzuatı sebebiyle 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak dağıtılmamış karlara uygulanacak olan %10'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2025 yılına ait kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Ertelenmiş Vergi (Devamı)

Ertelenmiş vergi aktifi ileride bu zamanlama farklılıklarının kullanılabileceği bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için kayda alınır. Ertelenmiş vergi aktifi her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ileride kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Ertelenmiş vergi, aynı veya farklı bir dönemde doğrudan özkaynak ile ilişkilendirilen işlemlerle ilgili ise doğrudan özkaynak hesap grubuyla ilişkilendirilir. İndirimli kurumlar vergisi ödemesine imkan sağlayan devlet teşvikleri TMS 12 Gelir Vergileri standardı kapsamında değerlendirilerek; hak kazanılan vergi avantajı tutarı üzerinden, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu avantajdan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla, ertelenen vergi varlığı muhasebeleştirilmektedir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

a) Kıdem tazminatı karşılığı

Grup, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Finansal durum tablosunda çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar uzun vadeli borçlar altında ayrı bir kalem olarak gösterilmiştir. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan devir hızı oranı vb.) yapılmasını gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kazanç/kayıpları oluşturmaktadır ve bu tutarlar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmektedir.

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. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 1 Temmuz 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 73.740 TL tavan tutarı (1 Temmuz 2025: 53.920TL) kullanılmıştır.

b) Tanımlanan katkı planları

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

c) Kullanılmamış izin hakları

Konsolide finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un kira ve otelcilik faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Grup'un alınan ve verilen avansları parasal ve parasal olmayan olarak ayrıma tabi tutulmakta olup, parasal olanlar yıl sonu kuru ile, parasal olmayanlar ise tarihi kur değerleri ile çevrilmektedir.

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 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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

(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

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir.

Grup'un ilişkili taraflarıyla ticari faaliyetleri dışında yapmış olduğu işlemlerden doğan alacak ve borçları ilişkili taraflardan ticari olmayan borç ya da alacak olarak muhasebeleştirilmiştir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup, TFRS 8'i 1 Ocak 2009'dan itibaren uygulamaya başlamış olup, Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merci tarafından düzenli olarak gözden geçirilen iç raporlara dayanarak faaliyet bölümleri belirlemiştir.

Grup'un karar almaya yetkili merci; bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla sonuçları ve faaliyetleri faaliyet konusu bazında ve Vergi Usul Kanunu hükümlerince incelemektedir. Grup'un faaliyet bölümlerinin konu bazında dağılımı şu şekildedir: Turizm-otelcilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı. Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	**Turizm otelcilik**	**Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri**	**Toplam**
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	3.909.776.582	3.067.905.457	(540.733.375)	6.436.948.664
Satışların maliyeti	(2.173.120.854)	(2.526.003.582)	237.833.588	(4.461.290.848)
Brüt kar	**1.736.655.728**	**541.901.875**	**(302.899.787)**	**1.975.657.816**
Genel yönetim giderleri (-)	(296.561.377)	(171.824.047)	-	(468.385.424)
Pazarlama giderler (-)	(37.340.270)	(208.948.795)	-	(246.289.065)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler)	(7.087.758)	(8.558.105)	65.137	(15.580.726)
Esas faaliyet karı/(zararı)	**1.395.666.323**	**152.570.928**	**(302.834.650)**	**1.245.402.601**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	226.693.574	110.465	-	226.804.039
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	**1.622.359.897**	**152.681.393**	**(302.834.650)**	**1.472.206.640**
Finansman gelirleri/giderleri, net	855.993.786	(56.887.658)	-	799.106.128
Parasal Kazanç kayıp	(1.784.107.219)	80.859.798	(114.693)	(1.703.362.114)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	**694.246.464**	**176.653.533**	**(302.949.343)**	**567.950.654**
Vergi geliri/(gideri)	(101.507.130)	(3.395.075)	-	(104.902.205)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(212.500.660)	(1.329.693)	30.289.979	(183.540.374)
Dönem karı/zararı	**380.238.674**	**171.928.765**	**(272.659.364)**	**279.508.075**

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2025			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	2.952.749.289	3.038.180.007	(611.734.224)	5.379.195.072
Satışların maliyeti	(1.735.279.047)	(2.538.123.746)	324.117.739	(3.949.285.054)
Brüt kar	**1.217.470.242**	**500.056.261**	**(287.616.485)**	**1.429.910.018**
Genel yönetim giderleri (-)	(301.868.621)	(145.099.245)	-	(446.967.866)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(39.892.599)	(217.966.123)	-	(257.858.722)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler)	397.474.575	(124.648.901)	(16.580.877)	256.244.797
Esas faaliyet karı/(zararı)	**1.273.183.597**	**12.341.992**	**(304.197.362)**	**981.328.227**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	1.199.054.653	859.046	-	1.199.913.699
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	**2.472.238.250**	**13.201.038**	**(304.197.362)**	**2.181.241.926**
Finansman gelirleri/giderleri, net	305.643.554	(26.533.656)	-	279.109.898
Parasal Kazanç kayıp	(832.467.595)	86.366.888	-	(746.100.707)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	**1.945.414.209**	**73.034.270**	**(304.197.362)**	**1.714.251.117**
Vergi geliri/(gideri)	(48.836.952)	(10.477.558)	-	(59.314.510)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(102.437.743)	(3.985.335)	-	(106.423.078)
Dönem karı/zararı	**1.794.139.514**	**58.571.377**	**(304.197.362)**	**1.548.513.529**

	30 Eylül 2026			
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	Toplam
Dönen varlıklar	37.480.674.843	1.162.095.424	(224.796.178)	38.417.974.089
Cari olmayan / Duran varlıklar	67.465.042.332	288.416.821	(1.138.583.031)	66.614.876.122
Toplam varlıklar	**104.945.717.175**	**1.450.512.245**	**(1.363.379.209)**	**105.032.850.211**

	30 Eylül 2026			
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	14.009.986.187	1.361.244.012	(224.796.175)	15.146.434.024
Uzun vadeli yükümlülükler	8.592.283.488	78.289.667	(59.702.082)	8.610.871.073
Özkaynaklar	**82.343.447.499**	**10.978.566**	**(1.078.880.951)**	**81.275.545.114**
Toplam kaynaklar	**104.945.717.174**	**1.450.512.245**	**(1.363.379.208)**	**105.032.850.211**

	31 Aralık 2025			
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	Toplam
Dönen varlıklar	29.913.063.650	755.397.293	(50.996.716)	30.617.464.227
Cari olmayan / Duran varlıklar	66.880.273.320	328.071.464	(838.933.491)	66.369.411.293
Toplam varlıklar	**96.793.336.970**	**1.083.468.757**	**(889.930.207)**	**96.986.875.520**

	31 Aralık 2025			
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	8.371.502.517	1.189.910.728	(50.996.717)	9.510.416.528
Uzun vadeli yükümlülükler	6.153.204.714	60.579.826	(32.976.231)	6.180.808.309
Özkaynaklar	**82.268.629.739**	**(167.021.797)**	**(805.957.259)**	**81.295.650.683**
Toplam kaynaklar	**96.793.336.970**	**1.083.468.757**	**(889.930.207)**	**96.986.875.520**

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	577.759	311.029
Bankadaki nakit	11.960.792.567	6.253.303.364
- Vadeli mevduatlar	*9.010.137.881*	*5.926.818.061*
- Vadesiz mevduatlar	*2.950.654.686*	*326.485.303*
Diğer hazır değerler	68.867.197	36.235.673
	12.030.237.523	**6.289.850.066**

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2026
Avro	1,00-2,60	2.241.347.448
ABD Doları	1,00-3,10	93.705.642
Türk Lirası	29,00-38,75	6.675.084.791
		9.010.137.881

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2025
Avro	1,00-2,10	1.324.915.671
ABD Doları	1,50-3,15	491.502.133
Türk Lirası	30,50-40,50	4.110.400.257
		5.926.818.061

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 1-45 gündür (31 Aralık 2025: 2-95 gün).

5. FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli borçlanmalar	4.777.241.742	445.001.016
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.622.508.229	3.807.038.104
Uzun vadeli borçlanmalar	2.653.445.440	447.485.392
	9.053.195.411	**4.699.524.512**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal Borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Banka kredileri	9.053.195.411	4.699.524.512
	9.053.195.411	**4.699.524.512**

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
1 yıl içerisinde ödenecek	6.399.749.971	4.252.039.120
1-2 yıl içerisinde ödenecek	438.461.180	321.471.688
2-5 yıl içerisinde ödenecek	2.214.984.260	126.013.704
	9.053.195.411	**4.699.524.512**

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

		30 Eylül 2026	
Para birimi	**Faiz oranı (%)**	**Kısa vadeli**	**Uzun vadeli**
TL	7,75-24,75	67.226.207	350.200.033
Avro	2,73-8,10	6.332.523.764	2.303.245.407
		6.399.749.971	**2.653.445.440**

		31 Aralık 2025	
Para birimi	**Faiz oranı (%)**	**Kısa vadeli**	**Uzun vadeli**
TL	7,75-24,75	365.701.077	108.786.517
Avro	4,77-8,50	3.886.338.043	338.698.875
		4.252.039.120	**447.485.392**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla kullanılan krediler sabit faizli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	711.198.055	630.546.705
Ticari alacaklar	853.940.927	182.751.291
Şüpheli ticari alacaklar	46.830.401	20.976.488
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(46.830.401)	(20.976.488)
	1.565.138.982	**813.297.996**

Grup'un ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süreleri 3-58 gün aralığındadır (31 Aralık 2025: 3-58 gün).

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025
Açılış bakiyesi	(20.976.488)	(36.268.693)
Dönem gideri / iptali	(29.957.044)	11.986.302
Parasal kazanç / kayıp	4.103.131	7.353.113
Kapanış bakiyesi	**(46.830.401)**	**(16.929.278)**

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	2.566.669.155	1.028.144.177
Ticari borçlar reeskontu (-)	-	(15.831)
	2.566.669.155	**1.028.128.346**

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 13-145 gün aralığındadır (31 Aralık 2025: 13-145 gün).

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Vergi dairesinden alacaklar	14.471.507	5.159.775
Verilen depozito ve teminatlar	1.459.488	1.104.286
	15.930.995	**6.264.061**

Uzun vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Hisse devri karşılığında alacaklar	423.318.011	474.867.955
	423.318.011	**474.867.955**

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergiler (*)	98.694.482	88.403.236
Alınan depozito ve teminatlar (**)	10.262.143	12.408.211
Diğer	3.845.810	828.501
	112.802.435	**101.639.948**

(*) Ödenecek vergiler çoğunlukla personel maaşları ile ilgili Sosyal Güvenlik Kurumu'na olan prim ve Vergi Dairesine olan gelir ve damga vergisi borçlarından oluşmaktadır.

(**) Grup'un hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar	5.353.767	7.740.977
	5.353.767	**7.740.977**

8. STOKLAR

Stoklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Devam eden proje stokları (*)	14.377.176.942	11.694.026.971
Tamamlanan proje stokları (**)	1.472.084.244	1.897.167.214
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	86.030.692	75.629.137
Kısa vadeli stoklar	**15.935.291.878**	**13.666.823.322**

(*) Şirket'in portföyünde bulunan Göktürk Duyu, Beşiktaş Balmumcu, Hayat Flora, Mahmutbey Hayat City ve Maltepe Dragos projelerine ait bağımsız bölümler ile inşaatı devam eden proje maliyetleridir.

(**) Şirket'in portföyünde bulunan Bayrampaşa Süit, Göktürk Doa ve Büyükyalı projeleri ile alakalı henüz satışı yapılmamış bağımsız bölüm stoklarıdır.

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen sipariş avanslar (*)	1.796.322.910	2.769.148.757
İlişkili taraflara verilen avanslar	1.056.338.147	1.361.605.542
Taşeronlara verilen avanslar	4.995.733	878.806
Gelecek aylara ait giderler	254.282.551	57.144.135
	3.111.939.341	**4.188.777.240**

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllara ait giderler	1.437.500	-
Verilen depozito ve teminatlar	6.438.235	6.304.005
	7.875.735	**6.304.005**

(*) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla verilen sipariş avansları, Grup'un devam etmekte olan projelerine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan sipariş avansları (*)	4.897.590.032	3.632.380.981
Gelecek aylara ait gelirler (**)	208.236.260	18.646.542
İlişkili taraflardan alınan avanslar	-	338.551
	5.105.826.292	**3.651.366.074**

(*) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, turizm acentalarından alınan avanslar, ayrıca Grup'un devam eden Hayat Flora, Göktürk Duyu, Maltepe Dragos ve Mahmutbey Hayat City projelerine ait, faturası kesilmemiş ve henüz hasılata dönmemiş olan satış bedellerinden oluşmaktadır.

(**) Grup'un portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gelecek aylara ilişkin peşin tahsil edilen kira bedellerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllara ait gelirler	15.461.460	18.114.411
	15.461.460	**18.114.411**

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	905.993.292	526.499.041
İş avansları	88.586	24.863
Diğer	2.495.607	6.587.061
	908.577.485	**533.110.965**

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 4.513.350.470 TL tutarında finansal yatırımı bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 5.027.916.251 TL).

Finansal yatırım - 30 Eylül 2026	Maliyet	Değer değişimi-çıkışlar	Gerçeğe uygun makul değer
Kira sertifikaları	1.965.315.888	947.098.060	2.912.413.948
Eurobond	530.557.422	54.993.887	585.551.309
Yatırım Fonları	3.291.875.185	(2.276.489.972)	1.015.385.213
	5.787.748.495	**(1.274.398.025)**	**4.513.350.470**

Finansal yatırım - 31 Aralık 2025	Maliyet	Değer değişimi-çıkışlar	Gerçeğe uygun makul değer
Kira sertifikaları	771.319.348	1.339.764.699	2.111.084.047
Eurobond	160.792.536	32.145.452	192.937.988
Yatırım Fonları	2.421.961.432	301.932.784	2.723.894.216
	3.354.073.316	**1.673.842.935**	**5.027.916.251**

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2026	**19.280.891.702**	**26.100.786.122**	**45.381.677.824**
İlaveler	636.984.948	-	636.984.948
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	-	-	-
Transfer	-	-	-
30 Eylül 2026	**19.917.876.650**	**26.100.786.122**	**46.018.662.772**

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2025	**20.270.870.205**	**26.217.541.226**	**46.488.411.431**
İlaveler	-	-	-
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	(1.609.310.882)	(116.755.104)	(1.726.065.986)
Transfer	619.332.379	-	619.332.379
30 Eylül 2025	**19.280.891.702**	**26.100.786.122**	**45.381.677.824**

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketidir.

Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

			30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
	Kullanılan yöntem	Seviye	Gerçeğe uygun makul değer	Gerçeğe uygun makul değer
İkitelli Bina (34 Portal Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	8.936.337.999	8.936.337.999
Bodrum Arsası (Akyarlar)	Pazar Yaklaşımı	2	9.979.320.273	9.968.034.148
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme	3	5.791.883.183	5.791.883.183
Büyükyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	4.189.242.662	4.189.242.662
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	3.177.311.856	3.177.311.856
Kemer Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	3.131.822.202	2.573.447.192
Aydın Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	2.029.055.074	2.028.968.862
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	2	2.584.766.274	2.584.766.274
Topkapı Arsası	Gelir İndirgeme	3	2.268.130.324	2.268.130.324
Antalya Demre Arsa	Maliyet Yaklaşımı	2	990.124.472	990.124.472
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	1.421.244.148	1.421.244.148
Göktürk (198 Nolu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	193.275.977	193.275.977
Kemer Çamyuva Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	1.326.148.328	1.258.910.727
			46.018.662.772	**45.381.677.824**

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

Taşınmazlar. İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Sitesi'nde yer alan. 7 adet bağımsız bölümdür ve 588 ada 1 parselde konumludur.

31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporuna göre, pazar yaklaşımı yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin binanın birim satış değeri 81.430 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 7.188.335.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazların nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 8.936.337.999 TL olarak belirlenmiştir.

Bodrum Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz. Muğla İli Bodrum İlçesi Akyarlar Mahallesi. Karaincir Mevkii Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu parseldir. Arsalar için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Satılık arsa/tarla emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 49.990 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 8.018.225.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 9.968.034.148 TL olarak belirlenmiştir.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parselde yer alan "Dükkan", "Asma Katlı Dükkan", "Özel Otopark" nitelikli 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölüm için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerleme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yönteme göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 4.658.955.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değerin kullanılması kararlaştırılmıştır. İndirgeme oranının %35 olarak kabul edilmiş olup, mevcut ekonomik koşullar ve sektör verileri dikkate alınarak kira birim değerindeki artışlar %35 olarak belirlenmiştir. AVM içerisinde yer alan dükkanlar her ne kadar kurumsal firmalar olsa da, ekonomik veriler, yakın zamanda yaşanan salgın hastalıklar gibi riskler düşünüldüğünde %5 oranında kira kaybı olabileceği öngörülmüştür. Her yıl için toplam cironun %1'i oranında yenileme maliyeti olacağı varsayılmıştır. Tüm gelir ve gider kalemleri sonrasında 10 yıllık projeksiyon için her yıl sonunda ulaşılan net gelir bedeli indirgeme oranı yardımıyla bugüne indirgenmiş ve toplam piyasa değerine ulaşılmıştır. İlave olarak tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %7 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir AVM için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 5.791.883.183 TL olarak belirlenmiştir.

Büyükyalı Ticari Alanlar

Büyükyalı projesi içerisinde yer alan Büyükyalı Ticari Alanlar, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 Ada 73 parsel ile 774 ada 83 parsel üzerinde yer alan T2 Blok 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölüm, T3 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm ve D, E, F, G, H, I, K, L, M, N, O ve T2 bloklar üzerinde yer alan 122 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 125 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların Özak GYO A.Ş. hissesine düşen toplam değeri 3.369.800.880 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 4.189.242.662 TL olarak belirlenmiştir.

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesi'nde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, pazar yaklaşımı yöntemine göre birim satış değeri 93.695 TL/m² olarak kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 2.555.810.000 TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu İş İstanbul 34 Projesi Basın Ekspres Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı değerleme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %74 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin kiralamaları ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 3.177.311.856 TL olarak belirlenmiştir.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kemer Arsa

Kemer Arsa, Antalya ili, Kemer ilçesi, Kemer Mahallesi, 7.031.570 m2 yüzölçümlü "Orman" niteliğindeki 1086 no'lu parselin 396.140 m2'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m2 alanlı üst hakkından oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 2.070.065.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 2.573.447.192 TL olarak belirlenmiştir.

Aydın Didim Arsa

Taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altınkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 11.175 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 1.632.090.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 2.028.968.862 TL olarak belirlenmiştir.

Bayrampaşa Bina

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parselde yer alan; "Depolu Dükkan" nitelikli ve E blokta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Bodrumda otopark ve sosyal tesisi olan" nitelikli 2 adet taşınmaza (Metro Gross Market) Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde değerleme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 2.079.170.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin, konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaza benzer nitelik ve konumdaki dükkanların 79.000 - 80.000 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 2.584.766.274 TL olarak belirlenmiştir.

Topkapı Arsası

Arsa, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 ada 58, 59 parsel numaralı "Arsa" nitelikli ve 2945 ada 55 parsel numaralı "Yol" nitelikli kayıtlı toplam 16.995,64 m² arsanın satın alınması 29 Ağustos 2023 tarihinde 744.097.200 TL tutarında gerçekleşmiştir. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 1.824.470.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 2.268.130.324 TL olarak belirlenmiştir.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Antalya Demre Arsa

Taşınmaz, Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi'nde konumlu 194 ada 338 parselde yer alan "Orman" niteliklidir. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporuna göre, Arsanın değeri belirlenirken, maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü göz önüne alındığında arsanın değeri 796.450.000 TL olarak belirlenmiştir. Arsanın konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m2 birim pazar değerlerinin ortalama 21.295 TL aralıklarında olduğu saptanmıştır. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 990.124.472 TL olarak belirlenmiştir.

Büyükyalı Ofis

Büyükyalı projesi içerisinde yer alan Büyükyalı Ofis, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 ada, 83 parsel üzerinde yer alan C Blok'u oluşturan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların değeri 1.143.240.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 1.421.244.148 TL olarak belirlenmiştir.

Göktürk-198 Ada 6 Parsel

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 Ada 6 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6,969,41 m² iken arsadaki Özak GYO A.Ş. payı 2.700,55 m²'dir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 57.570 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 155.470.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 193.275.977 TL olarak belirlenmiştir.

Kemer Çamyuva Arsası

Taşınmaz; Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi konumlu, 128 Ada 1 no'lu parselde yer alan 110.622 m² yüzölçümlü "Orman", 568 Ada 2 nolu parselde yer alan 11.884,20 m² yüzölçümlü "Orman Tarla ve Kumsal" ve 2 Ada 3 parselde yer alan 9.763 m² yüzölçümlü "Kumluk" niteliğindeki alanların üst hakkından oluşmaktadır. Taşınmaz için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bütün olarak değeri 1.012.660.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 1.258.910.727 TL olarak belirlenmiştir.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yeraltı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2026	**1.303.377**	**22.322.930.487**	**303.792.210**	**24.603.727**	**857.922.838**	**1.041.819**	**23.511.594.458**
Alımlar	-	-	-	-	47.332.625	-	47.332.625
Çıkışlar	-	-	-	-	-	(1.041.819)	(1.041.819)
30 Eylül 2026	**1.303.377**	**22.322.930.487**	**303.792.210**	**24.603.727**	**905.255.463**	**-**	**23.557.885.264**
1 Ocak 2026	**(1.303.377)**	**(2.295.196.890)**	**(85.745.035)**	**(20.822.627)**	**(740.405.376)**	**-**	**(3.143.473.305)**
Dönem gideri	-	(302.899.787)	(5.874.902)	(1.887.337)	(72.233.520)	-	(382.895.546)
Çıkışlar	-	-	-	-		-	-
30 Eylül 2026	**(1.303.377)**	**(2.598.096.677)**	**(91.619.937)**	**(22.709.964)**	**(812.638.896)**	**-**	**(3.526.368.851)**
30 Eylül 2026 net defter değeri	**-**	**19.724.833.810**	**212.172.273**	**1.893.763**	**92.616.567**	**-**	**20.031.516.413**

	Yeraltı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2025	**1.303.376**	**21.046.466.829**	**303.627.871**	**26.704.384**	**793.828.000**	**253.741.953**	**22.425.672.413**
Alımlar	-	44.143.064	-	-	51.340.079	205.061.402	300.544.545
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi	-	-	4.997	221.279	859.338	-	1.085.614
Çıkışlar	-	-	-	(2.068.081)	-	(4.469.011)	(6.537.092)
30 Eylül 2025	**1.303.376**	**21.090.609.893**	**303.632.868**	**24.857.582**	**846.027.417**	**454.334.344**	**22.720.765.480**
1 Ocak 2025	**(1.177.228)**	**(1.891.330.506)**	**(76.028.433)**	**(18.712.688)**	**(624.496.128)**	-	**(2.611.744.983)**
Dönem gideri	(158.407)	(302.899.789)	(7.279.645)	(1.841.460)	(88.706.162)	-	(400.885.463)
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi	-	-	(4.997)	(34.881)	(706.507)	-	(746.385)
Çıkışlar	-	-	-	344.680	-	-	344.680
30 Eylül 2025	**(1.335.635)**	**(2.194.230.295)**	**(83.313.075)**	**(20.244.349)**	**(713.908.797)**	**-**	**(3.013.032.151)**
30 Eylül 2025 net defter değeri	**(32.259)**	**18.896.379.598**	**220.319.793**	**4.613.233**	**132.118.620**	**454.334.344**	**19.707.733.329**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Ela Excellence Resort Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değer olan 15.832.115.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 19.682.044.713 TL olarak belirlenmiştir.

Antalya Lojman Bina

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda lojman olarak kullanılmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan 278.070.000 TL olarak tespit edilmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2026 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 345.688.884 TL olarak belirlenmiştir.

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Haklar	Toplam
1 Ocak 2026	**191.446.370**	**191.446.370**
Alımlar	1.816.035	1.816.035
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2026	**193.262.405**	**193.262.405**
1 Ocak 2026	**(53.006.014)**	**(53.006.014)**
Dönem gideri	(6.755.509)	(6.755.509)
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2026	**(59.761.523)**	**(59.761.523)**
30 Eylül 2026 net defter değeri	**133.500.882**	**133.500.882**

	Haklar	Toplam
1 Ocak 2025	**190.277.075**	**190.277.075**
Alımlar	-	-
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2025	**190.277.075**	**190.277.075**
1 Ocak 2025	**(41.641.984)**	**(41.641.984)**
Dönem gideri	(9.212.999)	(9.212.999)
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2025	**(50.854.983)**	**(50.854.983)**
30 Eylül 2025 net defter değeri	**139.422.092**	**139.422.092**

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.667.543.971	1.873.295.645
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	**2.667.543.971**	**1.873.295.645**

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026			31 Aralık 2025			
	Avro	USD	TL	TL Karşılığı	Avro	TL	TL Karşılığı
Teminat mektubu	10.117.401	103.204	2.099.382.917	2.667.543.971	5.345.000	1.539.101.201	1.873.295.645
	10.117.401	**103.204**	**2.099.382.917**	**2.667.543.971**	**5.345.000**	**1.539.101.201**	**1.873.295.645**

Dava karşılıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-	1 Ocak-
Dava karşılıkları	**30 Eylül 2026**	**30 Eylül 2025**
Açılış bakiyesi	18.852.679	(4.180.752)
Dönem gideri, net	6.200.563	19.380.934
Parasal kazanç/kayıp	(3.687.701)	-
Kapanış bakiyesi	**21.365.541**	**15.200.182**

16. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Eylül 2026	(%)	31 Aralık 2025
Ahmet Akbalık	51,93	756.050.799	47,22	687.504.313
Ürfi Akbalık	25,97	378.108.159	25,97	378.108.157
BİST'de işlem gören kısım	20,29	295.453.512	25,00	364.000.000
Diğer	1,81	26.387.530	1,81	26.387.530
Nominal sermaye	**100,00**	**1.456.000.000**	**100,00**	**1.456.000.000**
Sermaye düzeltmesi farkları		**9.321.634.305**		**9.321.634.305**
Toplam		**10.777.634.305**		**10.777.634.305**

Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın izinleri doğrultusunda, Şirket kayıtlı sermaye tavanının 2.000.000.000 TL'den 5.000.000.000 TL'ye çıkarılması ve tavan izin süresinin 2026-2030 yıllarını kapsayacak şekilde değiştirilmesine ilişkin olarak Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesinin tadili 18 Haziran 2026 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış ve 30 Haziran 2026 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket'in ödenmiş sermayesi 1.456.000.000 TL'dir.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Eylül 2026	(%)	31 Aralık 2025
Geri Alınan Paylar(*)	0,23	3.364.272	0,23	3.364.272
Diğer	24,77	360.635.728	24,77	360.635.728
BİST'te işlem gören hisse	**25,00**	**364.000.000**	**25,00**	**364.000.000**

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kayıtlı sermaye tavanı

Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın izinleri doğrultusunda, Şirket kayıtlı sermaye tavanının 2.000.000.000 TL'den 5.000.000.000 TL'ye çıkarılması ve tavan izin süresinin 2026-2030 yıllarını kapsayacak şekilde değiştirilmesine ilişkin olarak Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesinin tadili 18 Haziran 2026 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış ve 30 Haziran 2026 tarihinde tescil edilmiştir.

Ödenmiş Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2025 itibarıyla sermayesi 1.456.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 1.456.000.000 adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir.

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (9.273.885 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 1.446.726.115 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

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

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Yeniden değerleme ve ölçüm kazançları	9.854.619.246	9.854.619.246
Aktüeryal kayıp fonu	17.112.375	11.168.701
	9.871.731.621	**9.865.787.947**

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar dağıtımı

2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 sayılı Kanun kapsamında; Kurumlar Vergisi Kanunu'nda düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ilişkin değişiklikler yapılarak söz konusu şirketlerin elde ettikleri kazançların en az %50'sini kar payı olarak dağıtması koşuluyla 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren yüzde 10 asgari vergi oranı üzerinden kurumlar vergisi hesaplanacağı, söz konusu kâr payı dağıtımının yapılmadığı durumlarda ise bu şirketlerin kazançlarının yüzde 30 oranında vergiye tabi olacağı düzenlenmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 3 Mart 2025 tarih ve E36231672-401.01.01-68638 sayılı yazısında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 2024 yılına ilişkin dönem sonu finansal tablolarını yayımlamadan önce genel kurul yaparak kar dağıtım politikalarında ya da esas sözleşmelerinde değişen istisna hükmüne uygun değişiklik yapabilmeleri için gerekli zamanın kısıtlılığı dikkate alınarak vergi hesaplamasında oranın %10 kullanılması kabul edilmiş olup sadece 2024 yılına yönelik olarak değişen istisna hükmüne uygun şekilde kar dağıtım politikalarında veya esas sözleşmelerinde değişiklik yapılması yönünde gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yönetim kurulunca karar alınmasının yeterli olacağı değerlendirilmiştir.

Bu çerçevede; Şirket kar dağıtım politikasının gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ilişkin değişiklikler kapsamında revize etmiştir.

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Personele ödenecek ücretler	70.976.205	52.588.974
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	34.748.705	22.500.938
	105.724.910	**75.089.912**

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmayan izin yükümlülüğü	21.700.251	15.802.076
	21.700.251	**15.802.076**

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025
1 Ocak	15.802.076	14.372.191
Dönem içinde ayrılan karşılık	8.989.160	6.499.725
Parasal kazanç / kayıp	(3.090.985)	(2.913.818)
Toplam, 30 Eylül	**21.700.251**	**17.958.098**

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	75.054.401	31.132.185
	75.054.401	**31.132.185**

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025
1 Ocak	31.132.185	33.200.206
Faiz maliyeti	16.204.842	(764.769)
Hizmet maliyeti	42.189.466	10.107.692
Ödemeler	(1.661.287)	23.713.244
Aktüeryal kayıp	(7.924.899)	(7.936.961)
Parasal kazanç / (kayıp)	(4.885.906)	(14.819.784)
Toplam, 30 Eylül	**75.054.401**	**43.499.628**

Grup, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58 erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Kıdem tazminatı karşılığı herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar diğer kapsamlı gelirler olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüeryal değerleme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

	2026	2025
Net iskonto oranı	%2,88	%2,88
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%89,21	%88,09

18. PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye'de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerleme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	1.456.000.000	1.456.000.000	1.456.000.000	1.456.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / (zararı)	279.508.075	1.548.513.529	2.038.294.325	1.397.731.391
Pay başına kazanç	**0,19**	**1,06**	**1,40**	**0,96**

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hasılat

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Konut ve ofis satışları	2.624.458.979	1.718.172.023	2.163.963.413	696.070.736
Kira geliri	1.123.271.504	1.014.046.302	443.410.764	468.497.258
Otelcilik geliri	2.684.173.472	2.583.976.909	1.736.800.303	1.609.983.234
Diğer gelirler	82.299.816	93.197.616	24.194.842	62.367.577
Satış iskontoları (-)	(77.255.107)	(30.197.778)	(47.510.213)	(9.747.248)
	6.436.948.664	**5.379.195.072**	**4.320.859.109**	**2.827.171.557**

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Satışların maliyeti	1.797.091.934	1.284.279.623	1.373.074.295	449.504.501
Personel giderleri	762.559.324	728.066.607	289.005.868	264.301.336
Amortisman ve itfa payları giderleri	389.117.990	409.611.336	129.121.661	129.609.187
Büyükyalı tesis maliyetleri	402.881.846	444.036.582	131.746.108	173.080.150
Yiyecek içecek giderleri	357.205.034	337.345.499	170.576.488	161.628.809
İşletme malzemesi giderleri	176.102.733	172.855.165	86.312.727	135.132.571
Vergi ve harç giderleri	85.436.785	74.640.272	15.283.625	19.876.032
Aidat giderleri	74.997.277	80.670.673	27.003.658	1.269.894
Enerji giderleri	64.502.860	66.752.473	28.691.162	37.367.340
Komisyon giderleri	33.778.250	54.780.827	9.089.448	47.485.731
Danışmanlık giderleri	44.277.975	50.325.851	13.906.865	1.148.634
Bakım onarım giderleri	39.947.069	39.911.222	11.320.534	11.808.410
Sigorta giderleri	13.565.913	12.758.967	5.607.657	5.494.403
Diğer	219.825.858	193.249.957	169.278.005	120.499.866
	4.461.290.848	**3.949.285.054**	**2.460.018.101**	**1.558.206.864**

20. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Pazarlama giderleri (-)	246.289.065	257.858.722	119.267.002	81.119.876
Genel yönetim giderleri (-)	468.385.424	446.967.866	122.394.498	154.321.122
	714.674.489	**704.826.588**	**241.661.500**	**235.440.998**

Pazarlama giderleri

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Reklam giderleri	139.642.667	104.104.635	82.790.928	54.423.461
Personel giderleri	78.797.960	78.599.941	27.291.312	17.879.871
Ofis giderleri	6.955.531	24.156.445	1.631.105	1.238.776
Seyahat giderleri	9.030.922	13.758.064	3.555.434	4.749.969
Danışmanlık giderleri	4.958.297	7.552.326	1.934.349	2.655.389
Diğer	6.903.688	29.687.311	2.063.874	172.410
	246.289.065	**257.858.722**	**119.267.002**	**81.119.876**

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Personel giderleri	343.226.417	265.840.527	88.040.517	110.741.578
Bağış ve yardımlar	20.994.920	80.237.646	658.730	3.659.518
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	31.207.095	37.553.893	8.356.026	16.805.592
Ofis giderleri	5.908.556	5.311.483	2.203.389	2.788.886
Ulaşım giderleri	4.671.238	4.435.526	1.070.147	2.460.195
Aidat giderleri	3.020.769	3.634.239	388.296	637.774
Kira giderleri	1.964.700	3.173.898	337.637	767.828
Amortisman giderleri	530.756	487.126	241.629	424.762
Vergi resim ve harçlar	25.257	101.293	12.638	2.386
Diğer	56.835.716	46.192.235	21.085.489	16.032.603
	468.385.424	**446.967.866**	**122.394.498**	**154.321.122**

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Kur farkı gelirleri	147.071.748	322.787.838	83.655.136	154.281.316
Otopark hizmet gelirleri	35.557.389	48.305.217	12.570.901	9.446.017
SGK teşvik gelirleri	33.541.758	-	12.569.622	-
Sigorta tazmin gelirleri	6.317.293	-	1.731.370	-
Konusu kalmayan karşılıklar	-	12.778.554	-	57.915
Ceza gelirleri	984.102	956.357	889.488	26.674
Diğer	24.806.873	385.592.509	5.955.301	319.026.575
	248.279.163	**770.420.475**	**117.371.818**	**482.838.497**

(*) Şirket'in, bağlı ortaklık pay devri işlemleri nedeniyle vazgeçilen ticari borçlarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Kur farkı giderleri (-)	178.596.620	461.077.502	88.407.904	117.548.295
Karşılık giderleri (-)	36.445.411	3.061.128	714.737	1.273.114
Yansıtma giderleri (-)	34.191.374	-	12.452.449	-
Diğer	14.626.484	50.037.048	3.082.124	1.736.702
	263.859.889	**514.175.678**	**104.657.214**	**120.558.111**

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları	876.073.461	1.231.115.728	383.842.080	414.702.842
Maddi duran varlık satış karları	110.465	864.331	110.465	85.590
	876.183.926	**1.231.980.059**	**383.952.545**	**414.788.432**

Yatırım faaliyetlerinden giderler

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları	649.379.887	32.066.360	244.597.682	2.665.204
	649.379.887	**32.066.360**	**244.597.682**	**2.665.204**

23. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Kur farkı gelirleri	657.758.182	406.669.115	207.779.953	139.570.359
Faiz gelirleri	1.804.459.184	460.587.901	796.831.866	123.897.467
	2.462.217.366	**867.257.016**	**1.004.611.819**	**263.467.826**

Finansman giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Kur farkı gideri	1.039.654.565	436.315.659	417.485.416	167.217.710
Faiz giderleri	599.760.614	142.906.189	255.727.451	74.354.474
Diğer	23.696.059	8.925.270	15.562.065	4.227.236
	1.663.111.238	**588.147.118**	**688.774.932**	**245.799.420**

24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal olmayan kalemler	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	**(613.679.548)**	**174.348.438**
Stoklar	1.846.556.320	2.008.414.636
Peşin ödenmiş giderler	(472.705.667)	258.030.005
Finansal yatırımlar	102.287.442	106.136.742
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar	12.880.411.930	13.443.373.788
Ertelenmiş gelirler	(38.439.544)	(39.768.595)
Ertelenmiş vergi varlığı yükümlülüğü	(1.122.688.264)	(1.078.715.564)
Özkaynaklar	(13.809.101.765)	(14.523.122.574)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	**(1.089.682.566)**	**(920.449.145)**
Hasılat	277.427.270	349.753.067
Satışların maliyeti	(1.326.981.422)	(1.347.844.903)
Genel yönetim giderleri	(37.633.656)	(39.951.195)
Pazarlama giderleri	(14.057.696)	(20.857.005)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	438.486	14.254.494
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	36.271.385	152.259.436
Finansman gelirleri/giderleri	(25.146.933)	(28.063.039)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)	**(1.703.362.114)**	**(746.100.707)**

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF) için 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere vergi mevzuatında önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklere göre, 31 Aralık 2024 tarihine kadar elde edilen kazançlar mevcut düzenlemelere tabi olup, kurumlar vergisinden istisna edilmektedir. Ancak, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlar için yeni şartlar ve vergilendirme uygulamaları geçerli olacaktır.

Şirket bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerdeki payları Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	**1 Ocak- 30 Eylül 2026**	**1 Ocak- 31 Aralık 2025**
Cari kurumlar vergisi karşılığı	(104.902.205)	(69.855.916)
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar (*)	293.248.705	94.002.620
	188.346.500	**24.146.704**

Peşin ödenen vergi ve fonlar Grup'un dönem içerisinde vadeli mevduat gelirlerine ilişkin ödediği stopajlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, ileride tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %10-25 ile hesaplanmıştır.

Vergi mevzuatı sebebiyle 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %10'luk geçerli vergi oranı kullanılarak hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı muhasebeleştirilmiştir. 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 2025 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi ile ilgili olarak, 2023 yılı ve öncesine ilişkin kümülatif etki doğrudan özkaynaklar altında "Geçmiş yıllar karları veya zararları" hesabına, 2025 yılına ait ertelenmiş vergi gelir (gider) etkisi ise cari dönem kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Türkiye'de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir. Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Taşınmazlara ilişkin düzeltmeler	5.398.057.749	5.021.834.096
Stoklar	516.925.336	707.107.261
Kullanılabilir zarar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi	(34.081.142)	(42.368.727)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(15.321.543)	(5.789.292)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(2.989.424)	(1.886.043)
Dava karşılıkları	(395.010)	(491.065)
Diğer	(639.961)	(2.070.886)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, net	**5.861.556.005**	**5.676.335.344**

Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	(183.540.374)	(106.423.078)
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	**(183.540.374)**	**(106.423.078)**
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	(1.981.225)	(3.704.946)
Toplam kapsamlı gelirde muhasebeleştirilen	**(185.521.599)**	**(110.128.024)**

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	30 Eylül 2026				
	Alacaklar		Borçlar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	**Kısa vadeli ticari**	**Peşin ödenmiş giderler**	**Kısa vadeli ticari**	**Diğer borçlar**	**Ertelenmiş Gelirler**
Ortaklara Borçlar	-	-	-		-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler					
Özak Tekstil Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş.	6.347.968	-	5.447.460	353.252.760	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	92.378.429	-	54.347.841	-	-
Zyl Gayrimenkul Yatirimlari San. Ve Tic. A.Ş.	71.736	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.642.440	-	102.810.037	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	1.056.338.147	284.014.807	-	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	812.668	-	6.178.580	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	6.543.984	-	-
Kübrateks Tekstil San. ve Dış Tic. A.Ş.	173.063	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. Ltd. Şti.	9.866	-	-	-	-
ÖZK Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	98.336	-	-	-	-
Toplam	**101.534.506**	**1.056.338.147**	**459.342.709**	**353.252.760**	-

	31 Aralık 2025				
	Alacaklar		Borçlar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	**Kısa vadeli ticari**	**Peşin ödenmiş giderler**	**Kısa vadeli ticari**	**Diğer borçlar**	**Ertelenmiş Gelirler**
Ortaklara Borçlar	-	-	-		-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler					
Özak Tekstil Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş.	253.054	-	272.299	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	65.105.763	-	89.576.240	-	338.551
Zyl Gayrimenkul Yatirimlari San. Ve Tic. A.Ş.	15.588	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	34.118.527	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	711.487	1.361.605.542	235.807.915	-	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	1.010.286	-	61.032	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	7.640.776	-	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	11.000	-	-	-	-
Kübrateks Tekstil San. ve Dış Tic. A.Ş.	11.000	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. Ltd. Şti.	102.226	-	-	-	-
ÖZK Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	35.634	-	-	-	-
Toplam	**67.256.038**	**1.361.605.542**	**367.476.789**	-	**338.551**

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2026				
	Hizmet alımları	**Hizmet Satışları**	**Faiz gelirleri**	**Kira geliri**	**Diğer alım**
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
İnt-Er Yapi İnşaat Tur. San. ve Tic. A.Ş.	3.070.666.687	-	-	4.687.231	101.174.818
Akyön Tesis Yönetim Hiz. A.Ş.	200.849.902	91.403.811	-	78.406.983	28.157.024
Özak Global Holding A.Ş.	290.174.750	-	-	11.504.095	67.317.017
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz.	-	-	-	80.812	-
Büyükyali İstanbul Toplu Yapi Site Yönetimi	26.547.597	-	-	-	-
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	7.353.984	-	-	49.014.361	338.905
Kübrateks Tekstil San. ve Diş Tic.	-	-	-	80.812	-
Kamer İnşaat Tic. ve San. A.Ş.	-	-	-	64.877	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	80.812	-
Özak Göktürk-2 Toplu Yapı Site Yönetimi	4.582.616	-	-	-	-
Özak Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	-	-	-	81.525	-
Toplam	**3.600.175.536**	**91.403.811**	**-**	**144.001.508**	**196.987.764**

	1 Ocak - 30 Eylül 2025				
	Hizmet alımları	**Hizmet Satışları**	**Faiz giderleri**	**Kira geliri**	**Diğer alım**
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
İnt-Er Yapi İnşaat Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	1.331.715.578	3.110.395	-	7.293.999	226.974.781
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	146.643.194	85.111.098	-	60.093.338	54.776.379
Özak Global Holding A.Ş.	70.546.421	-	54.573.468	9.570.441	157.861.537
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	13.113	-	-	76.442	-
Büyükyali İstanbul Toplu Yapi Site Yönetimi	478.761	-	-	-	47.328.120
Özak Göktürk Toplu Yapi Site Yönetimi	-	-	-	-	19.813
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	-	-	-	69.447.347	428.778
Oro Enerji San. Ve Tic.A.Ş.	-	-	-	16.986	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.	-	-	-	94.020	-
Yeditepe Emlak Yatirimlari A.Ş.	-	-	-	16.986	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	-	76.442	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	76.442	-
Özak Göktürk-2 Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	4.289.300
Özak Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	-	-	-	76.442	-
Toplam	**1.549.397.067**	**88.221.493**	**54.573.468**	**146.838.885**	**491.678.708**

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Temmuz - 30 Eylül 2026				
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz gelirleri	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
İnt-Er Yapi İnşaat Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	1.166.615.189	-	-	1.520.032	35.040.721
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	102.216.113	12.215.892	-	37.866.946	-
Özak Global Holding A.Ş.	175.550.250	-	-	3.730.690	-
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	-	-	-	26.206	-
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	7.350.138	-	-	15.916.901	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.	-	-	-	26.015	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	-	10.271	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	26.206	-
Özak Göktürk-2 Toplu Yapı Site Yönetimi	2.052.752	-	-	-	-
Özak Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	-	-	-	26.438	-
Toplam	**1.453.784.442**	**12.215.892**	**-**	**59.149.705**	**35.040.721**

	1 Temmuz - 30 Eylül 2025				
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Kira geliri	Diğer gelir	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
İnt-Er Yapi İnşaat Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	659.558.905	-	962.213	-	4.252.194
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	96.392.888	40.367.902	10.384.075	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	21.470.032	-	2.985.105	-	62.877.710
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	-	-	23.845	-	-
Büyükyali İstanbul Toplu Yapi Site Yönetimi	-	-	-	-	14.576.871
Özak Göktürk Toplu Yapi Site Yönetimi	-	-	-	-	2.418
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	-	-	21.661.251	-	149.545
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.	-	-	29.326	-	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	23.845	-	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	23.845	-	-
Özak Göktürk-2 Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	879.115
Özak Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.			23.845		-
Toplam	**777.421.825**	**40.367.902**	**36.117.350**	**-**	**82.737.853**

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	7.819.973	7.006.288	2.815.697	3.116.169
	7.819.973	**7.006.288**	**2.815.697**	**3.116.169**

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı 5. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un Yönetim Kurulu sermaye yapısını yılda iki kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında Kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Grup, Kurul'un yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi, mevcut varlıkların elden mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Toplam yükümlülükler	9.053.195.411	4.699.524.512
Hazır değerler	(16.543.587.993)	(11.317.766.317)
-Nakit ve nakit benzerleri	*(12.030.237.523)*	*(6.289.850.066)*
-Finansal yatırımlar	*(4.513.350.470)*	*(5.027.916.251)*
Net yükümlülük	(7.490.392.582)	(6.618.241.805)
Özkaynaklar	81.252.431.728	81.265.513.908
Toplam kaynak	**73.762.039.146**	**74.647.272.103**
Net yükümlülük / kaynak oranı	**(0,10)**	**(0,09)**

Finansal Risk Faktörleri

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

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Grup'un hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

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

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Grup kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
30 Eylül 2026	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Finansal yatırımlar**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**101.534.506**	**1.565.138.982**	**47.626.409**	**439.249.006**	**11.960.792.567**	**4.513.350.470**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	101.534.506	1.565.138.982	47.626.409	439.249.006	11.960.792.567	4.513.350.470
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	46.830.401	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(46.830.401)	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

Kredi riski (Devamı)

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
31 Aralık 2025	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Finansal yatırımlar**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**67.256.038**	**813.297.996**	**-**	**481.132.016**	**6.253.303.364**	**5.027.916.251**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	67.256.038	813.297.996	-	481.132.016	6.253.303.364	5.027.916.251
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	20.976.488	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(20.976.488)	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

Kredi riski (Devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenirliliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir.

Ticari alacaklar, çeşitli sektörlere dağılmış, çok sayıdaki müşteriyi kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmakta, gerekli görüldüğü durumlarda alacaklar sigortalanmaktadır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar bulunmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir:

30 Eylül 2026

Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan Uzun
Finansal borçlar	9.053.195.411	9.533.726.445	1.225.146.255	5.226.143.807	2.343.191.031	739.245.352
Ticari borçlar	3.026.011.864	3.026.011.864	3.026.011.864	-	-	-
Diğer borçlar	471.408.962	471.408.962	471.408.962	-	-	-

31 Aralık 2025

Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan Uzun
Finansal borçlar	4.699.524.512	5.317.779.602	461.491.963	4.300.743.241	555.544.398	-
Ticari borçlar	1.395.605.135	1.395.605.135	1.395.605.135	-	-	-
Diğer borçlar	109.380.925	109.380.925	109.380.925	-	-	-

Faiz oranı riski

Grup, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli olduğu durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

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

Faiz oranı riski (devamı)

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal araçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Vadeli mevduatlar	9.010.137.881	5.926.818.061
Finansal yatırımlar	4.513.350.470	5.027.916.251
Finansal borçlar	9.053.195.411	4.699.524.512

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bilançoda yer alan finansal araçlara uygulanan ortalama faiz oranları:

	30 Eylül 2026			31 Aralık 2025		
	USD (%)	AVRO (%)	TL (%)	USD (%)	AVRO (%)	TL (%)
Aktifler						
Bankalar	1,00-3,10	1,00-2,60	29,00-38,75	1,50-3,15	1,00-2,10	30,50-40,50
Pasifler						
Alınan Krediler		2,73-8,10	7,75-24,75		4,77-8,50	7,75-24,75

Grup'un faiz oranı değişimlerinden riske maruz borçlanması ve sabit faizli borçlarının yeniden fiyatlandırma tarihleri aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal borçlar	2026	2025
3 aydan kısa	84.675.841	105.266.649
3 - 12 ay arası	6.315.074.130	4.146.772.471
1 - 5 yıl arası	2.653.445.440	447.485.392
Toplam	**9.053.195.411**	**4.699.524.512**

Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Grup'un yabancı para varlık ve yükümlülükleri 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

Grup'un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir.

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

Kur riski yönetimi (Devamı)

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	**ABD Doları**	**İngiliz Sterlini**	**Avro**
1-Parasal Finansal Varlıklar	5.698.368.068	9.469.269	849.134	93.237.506
2-Toplam varlıklar	**5.698.368.068**	**9.469.269**	**849.134**	**93.237.506**
3-Kısa vadeli borçlar	(843.202.271)	(17.559.128)	-	314.752
4-Finansal yükümlülükler	(6.332.523.764)	-	-	(113.778.079)
5-Kısa vadeli yükümlülükler	**(7.175.726.035)**	**(17.559.128)**	**-**	**(113.463.327)**
6-Uzun vadeli borçlar	-	-	-	-
7-Uzun vadeli finansal yükümlülükler	(2.303.245.407)	-	-	(41.383.001)
8-Uzun vadeli yükümlülükler	**(2.303.245.407)**	**-**	**-**	**(41.383.001)**
9-Toplam yükümlülükler	**(9.478.971.442)**	**(17.559.128)**	**-**	**(154.846.328)**
10-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	**(3.780.603.374)**	**(8.089.859)**	**849.134**	**(61.608.822)**

31 Aralık 2025				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	**ABD Doları**	**İngiliz Sterlini**	**Avro**
1-Parasal Finansal Varlıklar	2.522.395.045	15.873.216	270.094	26.515.707
2-Toplam varlıklar	**2.522.395.045**	**15.873.216**	**270.094**	**26.515.707**
3-Kısa vadeli borçlar	(85.839.270)	(9.607.805)	-	6.815.604
4-Finansal yükümlülükler	(4.055.596.799)	-	-	(62.055.647)
5-Kısa vadeli yükümlülükler	**(4.141.436.069)**	**(9.607.805)**	**-**	**(55.240.043)**
6-Uzun vadeli borçlar	-	-	-	-
7-Uzun vadeli finansal yükümlülükler	(338.698.875)	-	-	(5.408.222)
8-Uzun vadeli yükümlülükler	**(338.698.875)**	**-**	**-**	**(5.408.222)**
9-Toplam yükümlülükler	**(4.480.134.944)**	**(9.607.805)**	**-**	**(60.648.265)**

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

Kur riskine duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Duyarlılık analizi sadece bilanço tarihlerindeki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin bilanço tarihlerindeki %20'lik kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Grup içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	30 Eylül 2026	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü finansal yatırımlar	(79.477.237)	79.477.237
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	**(79.477.237)**	**79.477.237**
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(687.656.592)	687.656.592
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	**(687.656.592)**	**687.656.592**
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	11.013.149	(11.013.149)
8- İngiliz Sterlini kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	**11.013.149**	**(11.013.149)**
Toplam (3+6+9)	**(756.120.680)**	**756.120.680**

	31 Aralık 2025	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü finansal yatırımlar	68.557.703	(68.557.703)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	**68.557.703**	**(68.557.703)**
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(428.118.939)	428.118.939
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	**(428.118.939)**	**428.118.939**
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	3.862.219	(3.862.219)
8- İngiliz Sterlini kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- İngiliz Sterlini net etki (7+8)	**3.862.219**	**(3.862.219)**
Toplam (3+6+9)	**(355.699.017)**	**355.699.017**

28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal olmayan varlıklar

Grup 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 (Not 12).

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - *Finansal Araçlar: Açıklama*" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Grup'un piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlenmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir.

28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	**1.Seviye**	**2.Seviye**	**3.Seviye**
Finansal yatırımlar	-	4.513.350.470	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	37.958.649.265	8.060.013.507
Toplam	**-**	**42.471.999.735**	**8.060.013.507**

3. seviyedeki finansal varlıkların hareket tablosuna aşağıda yer verilmiştir;

	2026	**2025**
Açılış	8.060.013.508	4.305.616.168
Değerleme farkı	-	3.754.397.340
Toplam	**8.060.013.508**	**8.060.013.508**

28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

Açıklamalar ve tanımlar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerleme teknikleri ve değerlemede dikkate alınan temel ve önemli gözlemlenemeyen girdiler ile ilgili açıklama ve tanımları içermektedir:

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dahil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiraların gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin ayrı olarak değerlenmesi gerekir.

Tahmini kira bedeli:

Alanın, değerleme gününde geçerli olan piyasa koşullarıyla kiraya verilebildiği kira bedelidir.

Kira artış oranı:

Piyasa tahminlerine ve sözleşmeye bağlı endekslemeye dayanan tahmini ortalama kira artışıdır.

İskonto oranı:

Analiz dönemi boyunca kira faaliyetlerinden sağlanan (10 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirgemek için kullanılan orandır.

Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Grup'un tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerleme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kira bedeli (m2)
- İskonto oranı
- Kira artış oranı (yıllık)
- Uzun vadeli boşluk oranı (AVM)
- Doluluk oranı (yıllık)

28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

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 m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	81.430	%10	-	-
Bodrum Arsa	49.990	%10	-	-
Büyükyalı Ticari Alanlar	274.400	%10	-	-
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	93.695	%10	-	-
Bayrampaşa Bina	79.880	%10	-	-
Aydın Didim Arsa	21.415	%10	-	-
Büyükyalı Ofis	254.790	%10	-	-
Antalya Demre Arsa	21.295	%10	-	-
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	57.570	%10	-	-
Kemer Arsası	13.465	%10	-	-
Topkapı Arsası	132.920	%10	-	-
Kemer Çamyuva Arsası	38.490	%10	-	-
Toplam			**-**	**-**

31 Aralık 2025	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	52.695	%10	2.039.675.061	(2.039.675.061)
Bodrum Arsa	17.891	%10	2.455.544.744	(2.455.544.744)
Büyükyalı Ticari Alanlar	188.298	%10	1.131.536.395	(1.131.536.395)
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	76.328	%10	588.934.167	(588.934.167)
Bayrampaşa Bina	78.871	%10	220.140.927	(220.140.927)
Aydın Didim Arsa	9.137	%10	168.347.889	(168.347.889)
Büyükyalı Ofis	184.770	%10	634.114.773	(634.114.773)
Antalya Demre Arsa	9.169	%10	610.615.089	(610.615.089)
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	43.630	%10	152.585.709	(152.585.709)
Kemer Arsası	7.120	%10	390.579.831	(390.579.831)
Topkapı Arsası	97.136	%10	46.805.432	(46.805.432)
Toplam			**8.438.880.017**	**(8.438.880.017)**

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	16.055.251.011	10.977.779.916
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (a)	81.895.657.555	79.000.605.606
İştirakler	Md. 24 / (b)	805.910.448	805.847.948
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		6.188.898.158	6.009.103.213
Toplam varlıklar (aktif toplamı)	**Md. 3 / (p)**	**104.945.717.172**	**96.793.336.683**
Finansal borçlar	Md. 31	8.669.392.593	4.037.046.852
Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 31	-	-
Özkaynaklar	Md. 23 / (f)	82.343.447.499	82.268.629.450
Diğer kaynaklar	Md. 31	13.932.877.080	10.487.660.381
Toplam kaynaklar	**Md. 3 / (p)**	**104.945.717.172**	**96.793.336.683**

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tabloana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yılık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	8.646.411.401	5.658.463.563
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	-	-
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2.İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	805.910.448	805.847.948
J.Gayrinakdi krediler	Md. 31	2.133.584.239	1.291.767.501
K.Üzerinde proje geliştirilecek. Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-
L.Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	3.457.862.961	2.619.945.790

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	Asgari /Azami Oran	31 Aralık 2024
1.Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığaait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	%0	%0	%10 en fazla	%0
2.Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler . Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a). (b)	%89	%84	%51 en az	%84
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	%6	%9	%49 en fazla	%9
4.Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	%2	%2	%49 en fazla	%2
5.Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	%0	%0	%20 en fazla	%0
6.İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	%1	%1	%10 en fazla	%1
7.Borçlanma Sınırı	Md. 31	%2	7%	%500 en fazla	7%
8.Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (*)	Md. 24 / (b)	%1	%1	%10 en fazla	%1
9.Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	%2	%1	%10 en fazla	%1

Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilmesine karar verilmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16'ıncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu ek dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olup, konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.