ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2026
TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU ..... 1 - 2

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 4

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU 5

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR ..... 6 – 59

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR		Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar	**Dipnotlar**	**37.480.674.841**	**29.913.063.365**
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	11.541.900.541	5.949.863.665
Finansal Yatırımlar	11	4.513.350.470	5.027.916.251
Ticari Alacaklar		1.612.676.185	687.099.162
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*26*	*303.841.037*	*110.019.701*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*6*	*1.308.835.148*	*577.079.461*
Diğer Alacaklar		10.183.813	4.848.544
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*7*	*10.183.813*	*4.848.544*
Stoklar	8	15.849.261.186	13.591.194.185
Peşin Ödenmiş Giderler		2.873.242.780	4.142.640.068
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		*1.056.338.147*	*1.361.605.542*
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*9*	*1.816.904.633*	*2.781.034.526*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	181.694.183	10.711.127
Diğer Dönen Varlıklar	10	898.365.683	498.790.363
Duran Varlıklar		**67.465.042.331**	**66.880.273.318**
Finansal Yatırımlar	11	805.910.448	805.847.948
Diğer Alacaklar		423.318.011	474.867.955
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	66.046.396.369	65.409.411.421
Maddi Duran Varlıklar	13	52.105.484	48.045.557
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	131.863.367	137.027.521
Peşin Ödenmiş Giderler		5.448.652	5.072.916
TOPLAM VARLIKLAR		**104.945.717.172**	**96.793.336.683**

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnotlar	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**14.009.986.186**	**8.371.502.521**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	4.462.106.418	107.403
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.557.607.506	3.608.190.031
Ticari Borçlar		2.653.864.905	1.166.581.975
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*26*	*395.920.380*	*304.531.696*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*6*	*2.257.944.525*	*862.050.279*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	28.025.668	26.160.004
Diğer Borçlar		436.929.245	89.031.519
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*26*	*349.030.750*	*-*
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*7*	*87.898.495*	*89.031.519*
Ertelenmiş Gelirler		4.841.924.388	3.456.285.266
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*26*	*18.523.307*	*338.551*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*9*	*4.823.401.081*	*3.455.946.715*
Kısa Vadeli Karşılıklar		29.528.056	25.146.323
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*17*	*9.742.554*	*8.257.905*
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*15*	*19.785.502*	*16.888.418*
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**8.592.283.487**	**6.153.204.712**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.649.678.669	428.749.418
Diğer Borçlar	7	4.201.967	4.266.998
Ertelenmiş Gelirler	9	4.315.779	4.258.410
Uzun Vadeli Karşılıklar		14.330.335	8.673.809
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*17*	*14.330.335*	*8.673.809*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		5.919.756.737	5.707.256.077
ÖZKAYNAKLAR		**82.343.447.499**	**82.268.629.450**
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 (İskontolar)		3.564.134.741	3.564.134.741
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.492.252.223	1.469.395.621
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)		66.166.109.657	65.423.606.718
Net Dönem Karı/(Zararı)		380.238.677	1.070.780.169
TOPLAM KAYNAKLAR		**104.945.717.172**	**96.793.336.683**

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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.)

	Dipnotlar	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	3.909.776.582	2.952.749.289	2.583.564.706	1.102.440.805
Satışların Maliyeti	19	(2.173.120.854)	(1.735.279.047)	(1.492.000.284)	(548.371.391)
Brüt kar / (zarar)		**1.736.655.728**	**1.217.470.242**	**1.091.564.422**	**554.069.414**
Genel Yönetim Giderleri	20	(296.561.377)	(301.868.621)	(63.784.765)	(103.801.833)
Pazarlama Giderleri	20	(37.340.270)	(39.892.599)	(11.278.849)	(13.075.284)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	77.563.634	509.060.115	28.971.190	361.156.707
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	(84.651.391)	(111.582.565)	(36.957.901)	(14.892.889)
Esas faaliyet karı / (zararı)		**1.395.666.324**	**1.273.186.572**	**1.008.514.097**	**783.456.115**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	876.073.461	1.231.121.013	383.842.080	414.728.608
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	22	(649.379.887)	(32.066.360)	(244.597.682)	(2.665.204)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)		**1.622.359.898**	**2.472.241.225**	**1.147.758.495**	**1.195.519.519**
Finansman Gelirleri	23	2.423.681.782	835.384.332	984.809.450	254.355.026
Finansman Giderleri	23	(1.567.687.996)	(529.740.778)	(657.766.784)	(229.511.742)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	24	(1.784.107.217)	(832.467.594)	(192.786.030)	(399.529.919)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		**694.246.467**	**1.945.417.185**	**1.282.015.131**	**820.832.884**
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		(314.007.790)	(151.274.695)	138.718.832	(10.234.145)
-Dönem vergi gelir/(gideri)	25	(101.507.130)	(48.836.952)	(101.507.130)	(24.650.693)
-Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	25	(212.500.660)	(102.437.743)	240.225.962	14.416.548
Dönem karı / (zararı)		**380.238.677**	**1.794.142.490**	**1.420.733.963**	**810.598.739**
Pay başına kazanç / (kayıp)		0,26	1,23	0,98	0,56
Dönem karı / (zararı)		**380.238.677**	**1.794.142.490**	**1.420.733.963**	**810.598.739**
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
Finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları		-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir (gider)		**-**	**-**	**-**	**-**
Toplam kapsamlı gelir (gider)		**380.238.677**	**1.794.142.490**	**1.420.733.963**	**810.598.739**

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

						Birikmiş Karlar			
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri alınmış paylar	Pay İhraç Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye		**1.456.000.000**	**9.321.634.305**	**(36.922.104)**	**3.564.134.756**	**1.469.395.619**	**61.831.626.492**	**3.174.104.621**	**80.779.973.689**
Bağlı ortaklık pay değişim etkisi		-	-	-	-	-	417.875.605	-	**417.875.605**
Transferler		-	-	-	-	-	3.174.104.621	(3.174.104.621)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-	-	-	**1.794.142.490**	**1.794.142.490**
-Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	-	-
-Dönem Karı / (Zararı)		-	-	-	-	-	-	***1.794.142.490***	*1.794.142.490*
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiye		**1.456.000.000**	**9.321.634.305**	**(36.922.104)**	**3.564.134.756**	**1.469.395.619**	**65.423.606.718**	**1.794.142.490**	**82.991.991.784**
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiye		**1.456.000.000**	**9.321.634.305**	**(36.922.104)**	**3.564.134.741**	**1.469.395.621**	**65.423.606.718**	**1.070.780.169**	**82.268.629.450**
Kar dağıtımı							(305.420.628)		**(305.420.628)**
Transferler		-	-	-	-	22.856.602	1.047.923.567	(1.070.780.169)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-	-	-	**380.238.677**	**380.238.677**
-Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	-	-
-Dönem Karı / (Zararı)		-	-	-	-	-	-	*380.238.677*	*380.238.677*
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bakiye		**1.456.000.000**	**9.321.634.305**	**(36.922.104)**	**3.564.134.741**	**1.492.252.223**	**66.166.109.657**	**380.238.677**	**82.343.447.499**

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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		**820.273.915**	**(664.973.743)**
Dönem karı / (zararı)		380.238.677	1.794.142.490
Dönem karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**(183.446.371)**	**(190.460.431)**
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13, 14	14.092.518	23.924.443
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		6.849.222	8.038.430
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.164.537.270)	(285.748.629)
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	-	(12.378.130)
Parasal kazanç/kayıp		1.434.728.380	999.569.772
İştirak, İş ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi ile Oluşan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(797.202.974)	(1.096.378.992)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		314.007.790	151.274.696
Kar zarar mutabakatıyla ilgili diğer düzeltmeler		8.615.963	21.237.979
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**1.209.652.263**	**(2.211.884.571)**
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(1.059.977.870)	(658.464.966)
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(2.258.067.001)	(1.511.521.141)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(47.620.840)	(3.840.508)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.715.473.582	(709.580.651)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlüklerdeki artışlar ile ilgili		1.385.696.491	1.984.851.006
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış		1.269.021.552	(1.128.200.074)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		373.065.185	71.820.440
Diğer varlıklardaki, yükümlülüklerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(167.938.836)	(256.948.677)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**1.406.444.569**	**(608.202.512)**
Vergi ödemeleri (-)		(283.201.313)	(55.048.995)
Ödenen temettüler (-)		(305.420.628)	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler (-)		2.451.287	(1.722.236)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		**1.114.962.352**	**167.140.731**
Alınan faiz	23	1.765.923.600	428.715.217
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	13, 14	(13.976.300)	(217.431.422)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları (-)	12	(636.984.948)	(44.143.064)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		**4.820.630.752**	**2.282.320.722**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	5.693.308.735	2.688.131.824
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)	5	(271.291.653)	(262.844.515)
Ödenen faiz (-)	24	(601.386.330)	(142.966.587)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		**6.755.867.019**	**1.784.487.710**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ		**(1.163.830.143)**	**(461.218.508)**
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**5.949.863.665**	**2.274.926.665**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	**11.541.900.541**	**3.598.195.867**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

1. ŞİRKET'İN 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.

Şirket ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Turizm) 1 Temmuz 2014 tarihinde birleşme kararı almıştır. Buna istinaden, Aktay Turizm tarafından, tabi olduğu mevzuatlar gereğince birleşme işlemine ön izin almak için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvurulmuş olup; Bakanlığın 9 Eylül 2014 tarihli yazısı ile birleşme işlemine ilişkin izin alınmıştır. Bakanlıktan alınan izinin ardından, 17 Ekim 2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında Şirket'in, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Aktay Turizm'i Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155. maddesinin 1.fıkrasının a bendi ve 156. maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanununun 18,19 ve 20. ilgili diğer maddeleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği (Birleşme Tebliği) maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir alması suretiyle, iki şirketin birleştirilmesine ve birleşmenin 30 Haziran 2014 tarihli bilanço değerleri üzerinden yapılmasına karar verilmiş olup, bu karar doğrultusunda 21 Ekim 2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) başvuruda bulunulmuştur.

Bununla birlikte birleşme onay sürecinde Şirket'in 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren finansal tablolarını yayınlamış olması sebebiyle, 15 Ocak 2015 tarihli yönetim kurulu kararı ile birleşme işleminin 30 Eylül 2014 tarihli finansal tablolar üzerinden gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, bu konu ile ilgili 16 Ocak 2015 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunulmuştur.

SPK 13 Mart 2015 tarih ve 7/318 sayılı toplantısında Şirket'in TTK ve Birleşme Tebliği hükümleri çerçevesinde sermayesinin %100'üne sahip olduğu Aktay Turizm ile kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre devralmak suretiyle birleşmesi işlemine ve birleşme nedeniyle hazırlanan duyuru metnine onay verilmesine karar vermiştir.

SPK onayının ardından Şirket, birleşmenin tescili için Birleşme Sözleşmesi ve diğer eklerle birlikte İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne başvurmuştur. Birleşme işlemi 23 Mart 2015 tarihinde ticaret sicilinde tescil edilmiş olup, 27 Mart 2015 tarih ve 8788 no.lu T.T.S.G.'de yayınlanmıştır. Şirket ve Aktay Turizm 3 hafta süreyle 27 Mart 2015, 3 Nisan 2015 ve 10 Nisan 2015 tarihli T.T.S.G.'de yayınlanan ilanlar ile alacaklılara çağrı ilanında bulunmuş olup; çağrılar ayrıca www.ozakgyo.com ve www.aktay.com.tr adresli internet sitelerinde yayınlanmıştır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 226'dır (31 Aralık 2025: 216, 30 Eylül 2025: 187).

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 BİST'te işlem görmektedir.

Şirket'in ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'tır.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

			Şirket'in sermayedeki pay oranı (%)	
Müşterek faaliyet	**Ana faaliyeti**	**Kuruluş ve faaliyet yeri**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Özak-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	65,2	65,2

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. 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.

Bireysel finansal tabloların onaylanması:

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS'lere Uygunluk Beyanı

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Bireysel Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğundan, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

KGK'nın 23 Kasım 2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir.

Bununla birlikte, SPK'nın 28 Aralık 2023 tarihli 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 itibariyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede 30 Eylül 2026 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

Aşağıdaki tablo, son üç yıldaki ve 30 Eylül 2026 itibarıyla TÜFE'nin gelişimini göstermektedir:

	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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Bireysel Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

i. TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, finansal durum tablosu 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.
ii. Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
iii. Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden endekslenmemiştir. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
iv. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da gerçeğe uygun değeri aştığı durumda, ilgili parasal olmayan kalemler gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirilir.
v. Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
vi. Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

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

Şirket 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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

İşletme'nin 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. Şirket'in 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 bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

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.

2. 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 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.

- **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.

2. 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 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.

- **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.

2. 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:

- **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.

- **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.

2. 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 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 (Devamı)

Aşağıda belirtilen UFRS 20 Standardı 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. 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.

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:

Hasılat

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

(a) Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi
(b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi
(c) Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması
(d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine dağıtılması
(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 bireysel finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Hasılat (Devamı)

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.

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

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 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 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde 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.

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 bireysel 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 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 5 yıl arasındadır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, 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 Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü (Devamı)

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.

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

Şirket, 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.

Şirket'in 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.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa bireysel 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. "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.

Finansal varlıklar Şirket, finansal varlıklarını şu şekilde sınıflandırmıştır: ticari alacaklar ve nakit ve nakit benzerleri. Sınıflandırma, finansal varlıkların alınma amaçlarına göre yapılmıştır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

Finansal tablo dışı bırakma

Şirket, 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. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Finansal Arçalar (Devamı)

Finansal yatırımlar

Finansal yatırımlar, bono, kira sertifikaları, kur korumalı mevduat, yatırım fonları ve eurobond işlemlerini içermektedir. Finansal yatırımlar, 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.

Şirket, 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.

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

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

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 Şirket'in 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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;
- Şirket'in 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;

- Şirket'in 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.

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

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

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in her işletmesinin kendi bireysel finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve bireysel finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Her bir işletmenin bireysel 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.

Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama 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 ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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. Şirket'in 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 Şirket'in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket'in 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.

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir. Şirket'in, 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, bireysel 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

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 vergiler

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.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

a) Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, 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 73.739,87 TL tavan tutarı (1 Temmuz 2025: 53.919,68 TL) kullanılmıştır.

b) Tanımlanan katkı planları:

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

c) Kullanılmamış izin hakları

Bireysel 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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, Şirket'in kira faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

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

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in 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. Şirket'in 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
(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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Bu bireysel 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.
Şirket'in ilişkili taraflarıyla ticari faaliyetleri dışında yapmış olduğu işlemlerden doğan alacak ve borçları ilişkili taraflardan ticari olmayan borç ya da alacak olarak muhasebeleştirilmiştir.

2.7 İşletmenin sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre0 hazırlanmıştır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Bankadaki nakit	11.541.692.545	5.945.306.196
- Vadeli mevduatlar	*8.646.411.401*	*5.658.463.563*
- Vadesiz mevduatlar	*2.895.281.144*	*286.842.633*
Diğer hazır değerler	207.996	4.557.469
	11.541.900.541	**5.949.863.665**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	**Faiz oranı (%)**	**30 Eylül 2026**
Avro	1,00-2,00	2.170.003.312
ABD Doları	2,60	71.659.753
Türk Lirası	34,00-37,75	6.404.748.336
		8.646.411.401

Para birimi	**Faiz oranı (%)**	**31 Aralık 2025**
Avro	1,00-2,10	1.290.801.460
ABD Doları	1,50-3,15	473.865.087
Türk Lirası	30,50-40,50	3.893.797.016
		5.658.463.563

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	4.462.106.418	107.403
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.557.607.506	3.608.190.031
Uzun vadeli borçlanmalar	2.649.678.669	428.749.418
	8.669.392.593	**4.037.046.852**

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

Finansal Borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Banka kredileri	8.669.392.593	4.037.046.852
	8.669.392.593	**4.037.046.852**

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
1 yıl içerisinde ödenecek	6.019.713.924	3.608.297.434
1-2 yıl içerisinde ödenecek	434.694.409	302.735.714
2-5 yıl içerisinde ödenecek	2.214.984.260	126.013.704
	8.669.392.593	**4.037.046.852**

Finansal borçların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

		30 Eylül 2026	
Para birimi	**Faiz oranı (%)**	**Kısa vadeli**	**Uzun vadeli**
TL	18,00-24,75	-	346.433.262
EUR	2,73-8,10	6.019.713.924	2.303.245.407
		6.019.713.924	**2.649.678.669**

		31 Aralık 2025	
Para birimi	**Faiz oranı (%)**	**Kısa vadeli**	**Uzun vadeli**
TL	20,10-53,84	110.835.878	90.050.541
EUR	5,78-9,37	3.497.461.556	338.698.877
		3.608.297.434	**428.749.418**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

	30 Eylül 2026	**30 Eylül 2025**
1 Ocak	**4.037.046.852**	**567.317.194**
Alınan finansal borçlar	5.693.308.735	2.688.131.824
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(271.291.653)	(262.844.515)
Parasal kazanç/kayıp	(789.671.341)	(115.017.857)
	8.669.392.593	**2.877.586.646**

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	694.431.847	559.333.448
Ticari alacaklar	614.403.301	17.746.013
Şüpheli ticari alacaklar	12.332.464	15.331.376
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(12.332.464)	(15.331.376)
	1.308.835.148	**577.079.461**

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2025: 30 gün). Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2025: 30 gün).

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025
Açılış bakiyesi	(15.331.376)	(35.593.432)
Dönem gideri / iptali	-	12.378.130
Parasal kazanç / kayıp	2.998.912	7.216.210
Kapanış bakiyesi	**(12.332.464)**	**(15.999.092)**

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	2.257.944.525	862.050.279
	2.257.944.525	**862.050.279**

Şirket'in ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 2-145 gün aralığındadır (31 Aralık 2025: 2-145 gün).

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Vergi dairesinden alacaklar	9.783.054	4.350.332
Verilen depozito ve teminatlar	400.759	498.212
	10.183.813	**4.848.544**

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**

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergiler (*)	77.723.669	76.202.571
Alınan depozito ve teminatlar (**)	10.171.178	12.295.126
Diğer	3.648	533.822
	87.898.495	**89.031.519**

(*) Ödenecek vergiler çoğunlukla personel maaşları ile ilgili Sosyal Güvenlik Kurumu'na olan prim ve Vergi Dairesine olan gelir, KDV 1, KDV 2 ve damga vergisi borçlarından oluşmaktadır.

(**) Şirket'in 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	4.201.967	4.266.998
	4.201.967	**4.266.998**

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
Kısa vadeli stoklar	**15.849.261.186**	**13.591.194.185**

(*) 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 projesi, Göktürk Doa projesi ve Büyükyalı projesi 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 (*)	1.785.144.807	2.761.049.537
Taşeronlara verilen avanslar	1.061.278.856	1.362.359.143
Gelecek aylara ait giderler	26.819.117	19.231.388
	2.873.242.780	**4.142.640.068**

(*) 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avansları, Şirket'in devam etmekte olan inşaat projelerine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	5.448.652	5.072.916
	5.448.652	**5.072.916**

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan sipariş avansları (*)	4.616.651.988	3.443.291.481
Gelecek aylara ait gelirler (**)	206.749.093	12.655.234
	4.823.401.081	**3.455.946.715**

(*) 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	4.315.779	4.258.410
	4.315.779	**4.258.410**

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	898.352.056	498.790.363
İş avansları	13.627	-
	898.365.683	**498.790.363**

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Yatırımlar	Yatırım Oranı (%)	30 Eylül 2026	Yatırım Oranı (%)	31 Aralık 2025
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş	100	805.364.787	100	805.364.787
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	60	483.161	60	483.161
Özak Kemer Otel İşletmeleri A.Ş.	100	62.500	-	-
		805.910.448		**805.847.948**

Şirket'in finansal yatırımlarının gerçeğe uygun değerleri, kullanılan yöntemleri ve seviyeleri aşağıdaki gibidir:

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ela Hospitality Turizm ve Otelcili	Gelir İndirgeme	3	805.364.787	805.364.787
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Maliyet	-	483.161	483.161
Özak Kemer Otel İşletmeleri A.Ş.	Maliyet	-	62.500	-
			805.910.448	**805.847.948**

Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işlettirmek amacı ile kurulmuş olup, Şirket'in Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Excellence Resort Otel"ini Özak GYO'dan kiralayarak işletmektedir. Ela Otel'in gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle belirlenmektedir. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde kullanılan iskonto oranı ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti esas alınarak hesaplanmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlarını oluşturan kira sertifikaları ve yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

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
ETF-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
ETF-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**	**46.128.519.719**	**65.409.411.421**
İlaveler	636.984.948	-	636.984.948
Gerçeğe uygun değer artışı / (azalışı)	-	-	-
Transfer	-	-	-
30 Eylül 2026	**19.917.876.650**	**46.128.519.719**	**66.046.396.369**

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2025	**20.270.870.199**	**45.372.677.540**	**65.643.547.739**
Gerçeğe uygun değer artışı / (azalışı)	-	-	-
İlaveler	-	44.143.064	44.143.064
Transfer	-	-	-
30 Eylül 2025	**20.270.870.199**	**45.416.820.604**	**65.687.690.803**

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri ve gerçeğe uygun değer seviyeleri aşağıda sunulmuştur.

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ela Resort Excellence Otel	Gelir Yaklaşımı	3	19.682.044.713	19.682.044.713
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 Yaklaşımı	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 Yaklaşımı	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
Antalya Lojman Binası	Maliyet Yaklaşımı	3	345.688.884	345.688.884
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
			66.046.396.369	**65.409.411.421**

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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.

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 tarihinde yapılan 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 24.307 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.

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.

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

Maddi duran varlıklar

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
1 Ocak		
Maliyet	890.964.136	1.127.368.371
Birikmiş amortisman	(843.650.611)	(819.173.080)
Net defter değeri	**47.313.525**	**308.195.291**
Girişler	13.976.300	217.431.422
Cari dönem amortismanı	(9.184.341)	(18.816.470)
Dönem sonu net defter değeri	**52.105.484**	**506.810.243**
30 Eylül		
Maliyet	904.940.436	1.344.799.793
Birikmiş amortisman	(852.834.952)	(837.989.550)
Net defter değeri	**52.105.484**	**506.810.243**

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

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Haklar	Toplam
1 Ocak 2026	**210.944.553**	**210.944.553**
Alımlar	-	-
Çıkışlar	(255.977)	(255.977)
30 Eylül 2026	**210.688.576**	**210.688.576**
1 Ocak 2026	**(73.917.032)**	**(73.917.032)**
Dönem gideri	(4.908.177)	(4.908.177)
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2026	**(78.825.209)**	**(78.825.209)**
30 Eylül 2026 net defter değeri	**131.863.367**	**131.863.367**

	Haklar	Toplam
1 Ocak 2025	**193.955.437**	**193.955.437**
Alımlar	-	-
Çıkışlar	(7.784.936)	(7.784.936)
30 Eylül 2025	**186.170.501**	**186.170.501**
1 Ocak 2025	**(62.121.885)**	**(62.121.885)**
Dönem gideri	(3.067.179)	(3.067.179)
Çıkışlar	3.798.261	3.798.261
30 Eylül 2025	**(61.390.803)**	**(61.390.803)**
30 Eylül 2025 net defter değeri	**124.779.698**	**124.779.698**

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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	2.133.584.239	1.291.767.501
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	**2.133.584.239**	**1.291.767.501**

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

30 Eylül 2026	**AVRO**	**USD**	**TL**	**Toplam TL**
Teminat mektubu	10.044.878	-	1.574.361.407	2.133.584.239

31 Aralık 2025	**AVRO**	**USD**	**TL**	**Toplam TL**
Teminat mektubu	-	-	1.291.767.501	1.291.767.501

Dava karşılıkları	**1 Ocak-30 Eylül 2026**	**1 Ocak-30 Eylül 2025**
Açılış bakiyesi	16.888.418	18.050.187
Dönem gideri, net	6.200.563	2.669.300
Parasal kazanç / kayıp	(3.303.479)	563.953
Kapanış bakiyesi	**19.785.502**	**21.283.440**

16. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

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**

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.

Ödenmiş Sermaye

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 (9.273.886 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 1.446.726.114 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.

Sermaye avansı

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.

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 %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 yüzde 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	18.561.874	17.413.837
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	9.463.794	8.746.167
	28.025.668	**26.160.004**

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmayan izin yükümlülüğü	9.742.554	8.257.905
	9.742.554	**8.257.905**

İzin yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	**2026**	**2025**
1 Ocak	8.257.905	4.266.227
Dönem içinde ayrılan karşılık	3.099.946	3.082.941
Parasal kazanç / kayıp	(1.615.297)	(864.934)
Toplam, 30 Eylül	**9.742.554**	**6.484.234**

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	14.330.335	8.673.809
	14.330.335	**8.673.809**

Kıdem karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
1 Ocak	8.673.809	4.996.033
Faiz maliyeti	3.851.994	2.258.358
Hizmet maliyeti	1.284.891	2.206.829
Ödemeler	2.216.293	(298.355)
Parasal kazanç / kayıp	(1.696.652)	(1.012.896)
Toplam, 30 Eylül	**14.330.335**	**8.149.969**

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 73.730 TL (2025: 64.949 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %23,33 enflasyon ve %26,88 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,88 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2025: %3,82). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2026 tarihinden itibarıyla geçerli olan 73.730 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

18. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

Türkiye'de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerleme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımlar, 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	380.238.677	1.794.142.490	1.420.733.963	810.598.739
Pay başına kazanç	**0,26**	**1,23**	**0,98**	**0,56**

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar

	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	2.163.963.412	696.070.736
Kira geliri	1.282.686.002	1.230.929.106	418.559.584	405.009.382
Diğer gelirler	3.483.425	3.648.160	1.041.710	1.360.687
Satış iskontoları (-)	(851.824)	-	-	-
	3.909.776.582	**2.952.749.289**	**2.583.564.706**	**1.102.440.805**

Satışların maliyeti

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Satılan konut maliyeti	1.910.295.261	1.452.426.046	1.405.848.777	449.883.866
Aidat giderleri	72.255.718	78.019.049	26.458.639	25.420.591
Komisyon giderleri	33.778.250	54.780.827	9.089.448	22.548.775
Vergi ve harç giderleri	34.600.336	31.033.276	6.561.997	2.082.868
Danışmanlık giderleri	29.460.578	32.225.754	10.510.780	15.868.400
Amortisman ve itfa payları giderleri	13.619.170	23.863.149	3.171.838	8.379.103
Personel giderleri	33.358.415	23.698.483	11.196.639	10.342.299
Bakım onarım giderleri	3.822.610	9.567.593	1.144.024	2.397.110
Sigorta giderleri	13.046.796	12.294.140	5.318.195	5.279.208
Yiyecek içecek giderleri	2.821.819	3.174.464	2.821.819	1.343.754
İşletme malzemesi giderleri	831.208	146.087	434.415	94.696
Diğer	25.230.693	14.050.179	9.443.713	4.730.721
	2.173.120.854	**1.735.279.047**	**1.492.000.284**	**548.371.391**

20. PAZARLAMA GİDERLERİ 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 (-)	37.340.270	39.892.599	11.278.849	13.075.284
Genel yönetim giderleri (-)	296.561.377	301.868.621	63.784.765	103.801.833
	333.901.647	**341.761.220**	**75.063.614**	**116.877.117**

Pazarlama giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Personel giderleri	29.575.040	30.844.510	8.845.986	10.489.772
Danışmanlık giderleri	4.063.825	6.586.867	1.726.019	2.351.967
Ofis giderleri	802.409	715.923	188.044	215.529
Reklam giderleri	2.084.705	628.395	518.800	-
Diğer	814.291	1.116.904	-	18.016
	37.340.270	**39.892.599**	**11.278.849**	**13.075.284**

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	217.140.640	167.499.605	48.126.342	77.239.931
Bağış ve yardımlar	20.994.920	80.237.646	658.730	3.659.518
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	30.848.112	36.585.467	8.009.008	16.750.694
Ofis giderleri	3.084.151	2.866.820	1.011.529	1.334.174
Ulaşım giderleri	454.117	381.780	170.243	302.003
Amortisman giderleri	473.348	61.294	214.336	1.479
Vergi resim ve harçlar	147	42.139	147	35.924
Diğer	23.565.942	14.193.870	5.594.430	4.478.110
	296.561.377	**301.868.621**	**63.784.765**	**103.801.833**

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Kur farkı gelirleri	46.116.897	131.389.743	21.182.924	50.180.137
Konusu kalmayan karşılıklar	-	12.778.554	-	57.913
Ceza gelirleri	797.841	929.682	797.841	-
Vazgeçilen borçlar (*)	-	258.855.439	-	258.855.439
Diğer	30.648.896	105.106.697	6.990.425	52.063.218
	77.563.634	**509.060.115**	**28.971.190**	**361.156.707**

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Kur farkı giderleri (-)	78.026.672	77.302.707	36.895.269	13.649.332
Gider payları (-)	424.156	31.610.558	62.632	-
Karşılık giderleri (-)	6.200.563	2.669.300	-	1.243.557
	84.651.391	**111.582.565**	**36.957.901**	**14.892.889**

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	414.723.323
Temettü gelirleri	-	-	-	-
Diğer	-	5.285	-	5.285
	876.073.461	**1.231.121.013**	**383.842.080**	**414.728.608**

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	1.765.923.600	428.715.217	777.029.497	114.784.667
	2.423.681.782	**835.384.332**	**984.809.450**	**254.355.026**

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	949.297.241	385.329.765	385.004.478	154.213.470
Faiz giderleri	601.386.330	142.966.587	259.427.307	74.635.188
Diğer	17.004.425	1.444.426	13.334.999	663.084
	1.567.687.996	**529.740.778**	**657.766.784**	**229.511.742**

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

Parasal olmayan kalemler	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	**(746.743.781)**	**12.471.632**
Stoklar	1.845.536.750	2.005.777.433
Peşin ödenmiş giderler	(472.705.667)	258.030.005
Finansal yatırımlar	102.402.135	106.136.742
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar	12.867.156.302	13.414.971.303
Ertelenmiş vergi varlığı yükümlülüğü	(1.116.374.598)	(1.071.107.520)
Özkaynaklar	(13.972.758.703)	(14.701.336.331)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	**(1.037.363.436)**	**(844.939.226)**
Hasılat	171.319.388	217.706.369
Satışların maliyeti	(1.196.631.651)	(1.204.774.821)
Genel yönetim giderleri	(25.742.052)	(28.082.666)
Pazarlama giderleri	(2.674.579)	(3.326.234)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	(513.041)	13.407.381
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	36.251.299	152.064.678
Finansman gelirleri/giderleri	(19.372.800)	8.066.067
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)	**(1.784.107.217)**	**(832.467.594)**

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 2025 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.

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	(101.507.130)	(69.834.332)
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	283.201.313	80.545.459
	181.694.183	**10.711.127**

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

Şirket, 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 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.

Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Taşınmazlara ilişkin düzeltmeler	5.403.220.085	5.000.163.246
Stoklara ilişkin düzeltmeler	516.536.652	707.092.831
Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri, net	**5.919.756.737**	**5.707.256.077**
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	**(212.500.660)**	**(429.729.853)**

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	30 Eylül 2026			
	Alacaklar		Borçlar	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli ticari	Peşin ödenmiş giderler	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ertelenmiş gelirler
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	216.832.418	-	599.606	18.523.307
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.		1.056.338.147	284.014.807	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.642.440	-	67.920.014	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	812.668	-	6.178.580	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	25.501.584	-	6.108.337	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	52.505.449	-	19.184.743	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi		-	6.543.984	-
Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.	6.183.611	-	5.370.309	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	9.866	-	-	-
Zyl Gayrimenkul Yatirimlari San. Ve Tic.A.Ş.	71.736	-	-	-
Kübrateks Tekstil San.Ve Dış Tic.A.Ş.	173.063	-	-	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.		-	-	-
ÖZK Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	98.336	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.		-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	9.866	-	-	-
	303.841.037	**1.056.338.147**	**395.920.380**	**18.523.307**

	31 Aralık 2025			
	Alacaklar		Borçlar	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli ticari	Peşin ödenmiş giderler	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ertelenmiş gelirler
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	174.171	-	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	711.487	1.361.605.542	235.682.710	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	15.413.798	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	1.010.286	-	61.032	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	42.523.736	-	6.929.186	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	65.105.763	-	42.624.243	338.551
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	3.559.283	-
Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.	253.054	-	261.444	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	65.756	-	-	-
Zyl Gayrimenkul Yatirimlari San. Ve Tic.A.Ş.	15.588	-	-	-
Kübrateks Tekstil San.Ve Dış Tic.A.Ş.	11.000	-	-	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	11.000	-	-	-
ÖZK Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	35.634	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	102.226	-	-	-
	110.019.701	**1.361.605.542**	**304.531.696**	**338.551**

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2026			
	Hizmet alımları	**Hizmet Satışları**	**Kira geliri**	**Diğer alım**
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler				
İnt-Er Yapi İnşaat Tur. San. ve Tic. A.Ş.	3.030.431.106	-	4.625.814	99.849.104
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	6.571.990	-	426.563.910	-
Özak Global Holding A.Ş.	157.062.216	-	11.353.354	66.434.948
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	66.562.578	-	58.561.520	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	13.694.385	-	93.823.337	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapi Site Yönetimi	16.009.750	-	-	551.933
Özak Tekstil Konf. San. ve Tic. A.Ş	5.425.238	-	48.372.116	334.464
Özak Göktürk-2 Toplu Yapı Site Yönetimi	4.522.569	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	-	-	79.753	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	-	79.753	-
Kübrateks Tekstil San. ve Diş Tic.	-	-	79.753	-
Kamer İnşaat Tic. ve San. A.Ş.	-	-	64.027	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	79.753	-
Özak Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	-	-	80.457	-
	3.300.279.832	**-**	**643.763.547**	**167.170.449**

	1 Ocak-30 Eylül 2025			
	Hizmet alımları	**Hizmet Satışları**	**Kira geliri**	**Diğer alım**
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler				
İnt-Er Yapi İnşaat Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	1.331.715.578	39.790	7.293.999	226.639.255
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	513.405.641	428.612
Özak Global Holding A.Ş.	37.084.633	-	9.570.441	82.324.774
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	929.621	594.310	60.093.338	42.865.030
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	4.434.288	115.176	98.252.140	10.305.228
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapi Site Yönetimi	-	-	-	21.029.621
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	-	-	69.447.347	428.778
Özak Göktürk-2 Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	4.289.300
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	13.113	-	76.442	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	-	76.442	-
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 Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	-	-	76.442	-
Toplam	**1.374.177.233**	**749.276**	**758.573.108**	**388.310.598**

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Temmuz - 30 Eylül 2026			
	Hizmet alımları	**Hizmet Satışları**	**Kira geliri**	**Diğer alım**
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler				
İnt-Er Yapi İnşaat Tur. San. ve Tic. A.Ş.	1.120.673.925	-	1.449.125	33.516.829
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	55.853	-	51.546.026	-
Özak Global Holding A.Ş.	125.125.359	-	3.556.656	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	56.325.603	594.310	21.499.052	42.865.030
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	9.698.698	115.176	32.292.805	10.305.228
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapi Site Yönetimi	10.483.935	-	-	-
Özak Tekstil Konf. San. ve Tic. A.Ş	5.425.238	-	15.175.477	-
Özak Göktürk-2 Toplu Yapı Site Yönetimi	1.985.124	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	-	-	24.983	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	-	24.983	-
Kübrateks Tekstil San. ve Diş Tic.	-	-	24.791	-
Kamer İnşaat Tic. ve San. A.Ş.	-	-	9.257	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	24.983	-
Özak Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	-	-	25.205	-
	1.329.773.735	**709.486**	**125.653.343**	**86.687.087**

	1 Temmuz-30 Eylül 2025			
	Hizmet alımları	**Hizmet satışları**	**Kira geliri**	**Diğer alım**
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler				
İnt-Er Yapi İnşaat Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	539.142.978	39.790	-	-
Ela Hospitality Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	63.775.651	368.780
Özak Global Holding A.Ş.	5.163.544	-	1.805.353	25.919.954
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	-	594.310	-	9.532.651
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	3.065.307	115.176	28.687.651	1.206.452
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapi Site Yönetimi	-	-	-	3.960.219
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	-	-	13.100.438	99.520
Özak Göktürk-2 Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	268.186
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	-	-	14.421	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	-	14.421	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.	-	-	17.736	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	14.421	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	14.421	-
Özak Gayrimenkul Pazarlama A.Ş.	-	-	14.421	-
Toplam	**547.371.829**	**749.276**	**107.458.934**	**41.355.762**

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler 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	6.415.324	2.815.697	2.525.206
	7.819.973	**6.415.324**	**2.815.697**	**2.525.206**

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.
Şirket'in 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.
Şirket'in 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. Şirket, Kurul'un yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya 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	8.669.392.593	4.037.046.852
Hazır değerler	(16.055.251.011)	(10.977.779.916)
-Nakit ve nakit benzerleri	*(11.541.900.541)*	*(5.949.863.665)*
-Finansal yatırımlar	*(4.513.350.470)*	*(5.027.916.251)*
Net yükümlülük	(7.385.858.418)	(6.940.733.064)
Özkaynaklar	82.343.447.499	82.268.629.450
Toplam kaynak	**74.957.589.081**	**75.327.896.386**
Net yükümlülük / kaynak oranı	**(0,10)**	**(0,09)**

b) Finansal Risk Faktörleri

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

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket'in hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in 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 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket 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)	**303.841.037**	**1.308.835.148**	**-**	**433.501.824**	**11.541.692.545**	**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	303.841.037	1.308.835.148	-	433.501.824	11.541.692.545	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)	-	12.332.464	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(12.332.464)	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

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)	**110.019.701**	**577.079.461**	**-**	**479.716.499**	**5.945.306.196**	**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	110.019.701	577.079.461	-	479.716.499	5.945.306.196	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)	-	15.331.376	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(15.331.376)	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

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

Kredi riski (Devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirkete finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenirliliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirketin 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 Şirkete 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, Şirket'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	8.669.392.593	9.351.377.081	1.220.192.927	5.053.130.430	2.338.808.372	739.245.352
Ticari borçlar	2.653.864.905	2.653.864.905	2.653.864.905	-	-	-
Diğer borçlar	441.131.212	441.131.212	441.131.212	-	-	-

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	4.037.046.852	4.368.359.742	434.038.683	3.424.823.433	509.497.626	-
Ticari borçlar	1.166.581.975	1.166.581.975	1.166.581.975	-	-	-
Diğer borçlar	93.298.517	93.298.517	93.298.517	-	-	-

Faiz oranı riski

Şirket, 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)

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

Sabit faizli finansal araçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Vadeli mevduatlar	8.646.411.401	5.658.463.563
Finansal yatırımlar	4.513.350.470	5.027.916.251
Finansal borçlar	8.669.392.593	4.037.046.852

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	2,60	1,00-2,00	34,00-37,75	1,50-3,15	1,00-2,10	30,50-40,50
Pasifler						
Alınan Krediler		2,73-8,10	18,00-24,75		5,78-9,37	20,10-53,84

Sabit faizli finansal araçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
3 aydan kısa	-	-
3 - 12 ay arası	6.019.713.924	3.608.297.433
1 - 5 yıl arası	2.649.678.669	428.749.419
Toplam	**8.669.392.593**	**4.037.046.852**

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

Kur riski yönetimi

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

Şirket'in 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	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	5.676.456.664	15.560.444	88.469.608
2-Toplam varlıklar	**5.676.456.664**	**15.560.444**	**88.469.608**
3-Kısa vadeli borçlar	(901.755.187)	(17.763.563)	(557.232)
4-Finansal yükümlülükler	(6.019.713.924)	-	(108.157.744)
5-Kısa vadeli yükümlülükler	**(6.921.469.111)**	**(17.763.563)**	**(108.714.976)**
6-Uzun vadeli finansal yükümlülükler	(2.303.245.407)	-	(41.383.001)
7-Uzun vadeli yükümlülükler	**(2.303.245.407)**	**-**	**(41.383.001)**
8-Toplam yükümlülükler	**(9.224.714.518)**	**(17.763.563)**	**(150.097.977)**
9-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	**(3.548.257.854)**	**(2.203.119)**	**(61.628.369)**

31 Aralık 2025

	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	2.621.819.086	19.032.905	25.722.855
2-Toplam varlıklar	**2.621.819.086**	**19.032.905**	**25.722.855**
3-Kısa vadeli borçlar	(571.538.691)	(9.634.323)	(917.275)
4-Finansal yükümlülükler	(3.497.461.556)	(3.983)	(55.842.813)
5-Kısa vadeli yükümlülükler	**(4.069.000.247)**	**(9.638.306)**	**(56.760.088)**
6-Uzun vadeli finansal yükümlülükler	(338.698.875)	-	(5.408.222)
7-Uzun vadeli yükümlülükler	**(338.698.875)**	**-**	**(5.408.222)**
8-Toplam yükümlülükler	**(4.407.699.122)**	**(9.638.306)**	**(62.168.310)**
9-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	**(1.785.880.036)**	**9.394.599**	**(36.445.455)**

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

Kur riski duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %20'lik artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'lik oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %20'lik kur değişiminin etkilerini gösterir.

	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	(21.872.849)	21.872.849
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	**(21.872.849)**	**21.872.849**
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(687.778.723)	687.778.723
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	**(687.778.723)**	**687.778.723**
Toplam (3+6)	**(709.651.572)**	**709.651.572**

	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	99.894.874	(99.894.874)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	**99.894.874**	**(99.894.874)**
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(457.070.884)	457.070.884
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	**(457.070.884)**	**457.070.884**
Toplam (3+6)	**(357.176.010)**	**357.176.010**

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

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

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

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

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	-	38.304.338.149	27.742.058.220
Toplam	**-**	**42.817.688.619**	**27.742.058.220**

31 Aralık 2025	**1.Seviye**	**2.Seviye**	**3.Seviye**
Finansal yatırımlar	-	5.027.916.251	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	37.667.353.201	27.742.058.220
Toplam	**-**	**42.695.269.452**	**27.742.058.220**

3. seviyedeki finansal varlıkların hareket tablosuna aşağıda yer verilmiştir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Açılış	27.742.058.220	20.050.795.961
Değerleme farkı	-	7.691.262.259
İlave	-	-
Toplam	**27.742.058.220**	**27.742.058.220**

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.

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

Açıklamalar ve tanımlar (Devamı)

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

Şirket'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 kar etkisi	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 kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	81.430	%10	2.039.675.061	(2.039.675.061)
Bodrum Arsa	49.990	%10	2.455.544.744	(2.455.544.744)
Büyükyalı Ticari Alanlar	274.400	%10	1.131.536.395	(1.131.536.395)
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	93.695	%10	588.934.167	(588.934.167)
Bayrampaşa Bina	79.880	%10	220.140.927	(220.140.927)
Aydın Didim Arsa	21.415	%10	168.347.889	(168.347.889)
Büyükyalı Ofis	254.790	%10	634.114.773	(634.114.773)
Antalya Demre Arsa	21.295	%10	610.615.089	(610.615.089)
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	57.570	%10	152.585.709	(152.585.709)
Kemer Arsası	13.465	%10	390.579.831	(390.579.831)
Topkapı Arsası	132.920	%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	Md. 22 / (1)	3.457.862.961	2.619.945.790

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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.

……