# BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
# 01 OCAK – 30 EYLÜL 2026
# ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
# ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

**BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
**01 OCAK – 30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

---

**İÇİNDEKİLER** **SAYFA**

---


**ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)** ..... **1-2**
**ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOLARI** ..... **3**
**ÖZET DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI** ..... **4**
**ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI** ..... **5**
**ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI** ..... **6**
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR** ..... **7-42**

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU ..... 7
NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ..... 9
NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ ..... 26
NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR ..... 26
NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ..... 26
NOT 6 – STOKLAR ..... 27
NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER ..... 27
NOT 8 – İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ ..... 28
NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER ..... 30
NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER ..... 30
NOT 11 – KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER ..... 30
NOT 12 - ERTELENMİŞ VERGİ ..... 32
NOT 13 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ ..... 33
NOT 14 - PAY BAŞINA KAZANÇ ..... 39
NOT 15 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR ..... 40
NOT 16 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR ..... 40
-EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ ..... 41

## BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Notlar | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2026 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| **VARLIKLAR** | | | |
| **Dönen Varlıklar** | | **535.699.905** | **556.916.229** |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 5 | 14.549.612 | 20.558.281 |
| Ticari Alacaklar | 8 | 20.123.652 | 21.817.758 |
| *İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar* | | *20.123.652* | *21.817.758* |
| Diğer Alacaklar | | 101.401 | - |
| *İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar* | | *101.401* | - |
| Stoklar | 6 | 475.287.827 | 478.545.300 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 7 | 16.894.379 | 11.532.442 |
| Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar | | - | 126.013 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 10 | 8.743.034 | 24.336.435 |
| **Toplam** | | **535.699.905** | **556.916.229** |
| | | | |
| **Duran Varlıklar** | | **5.775.812.958** | **5.972.040.953** |
| Ticari Alacaklar | | 3.433.694 | 7.008.894 |
| *İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar* | | *3.433.694* | *7.008.894* |
| Diğer Alacaklar | | 550.389 | 684.228 |
| *İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar* | | *550.389* | *684.228* |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 9 | 5.729.114.652 | 5.727.437.138 |
| Maddi Duran Varlıklar | | 31.773.356 | 30.971.361 |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | 12 | - | 191.055.609 |
| Diğer Duran Varlıklar | 10 | 10.940.867 | 14.883.723 |
| | | | |
| **TOPLAM VARLIKLAR** | | **6.311.512.863** | **6.528.957.182** |

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

## BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Notlar | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2026 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| **KAYNAKLAR** | | | |
| **Kısa Vadeli Yükümlülükler** | | **82.750.737** | **55.675.776** |
| Ticari Borçlar | | 3.651.721 | 5.574.537 |
| *İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar* | | *3.636.823* | *5.566.177* |
| *İlişkili Taraflara Ticari Borçlar* | *8* | *14.898* | *8.360* |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | | 1.628.269 | 1.388.224 |
| Diğer Borçlar | | 75.517.645 | 46.668.170 |
| *İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar* | | *27.204.760* | *18.639.596* |
| *İlişkili Taraflara Diğer Borçlar* | *8* | *48.312.885* | *28.028.574* |
| Ertelenmiş Gelirler | 7 | 672.995 | 1.056.743 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | | 1.280.107 | 988.102 |
| *Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar* | | *1.280.107* | *988.102* |
| **Toplam** | | **82.750.737** | **55.675.776** |
| | | | |
| **Uzun Vadeli Yükümlülükler** | | **305.560.961** | **5.919.531** |
| Diğer Borçlar | | 2.749.991 | 3.806.077 |
| *İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar* | | *2.749.991* | *3.806.077* |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | | 2.526.198 | 2.113.454 |
| *Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar* | | *2.526.198* | *2.113.454* |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 12 | 300.284.772 | - |
| | | | |
| **ÖZKAYNAKLAR** | | **5.923.201.165** | **6.467.361.875** |
| Ödenmiş Sermaye | - | 815.000.000 | 815.000.000 |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları | | 2.357.639.388 | 2.357.639.388 |
| Geri Alınmış Paylar (-) | | (22.506.096) | (22.506.096) |
| Pay İhraç Primleri/İskontoları | | 1.314.765.769 | 1.314.516.219 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | | (1.760.701) | (1.695.413) |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | | 524.247 | 524.247 |
| Geçmiş Yıllar Kar / Zararları | | 1.900.164.987 | 2.125.144.049 |
| Net Dönem Karı / Zararı | | (440.626.429) | (121.260.519) |
| **TOPLAM KAYNAKLAR** | | **6.311.512.863** | **6.528.957.182** |

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

## BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Notlar | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2026-30.09.2026 | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.07.2026-30.09.2026 | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2025-30.09.2025 | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.07.2025-30.09.2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Hasılat | | 105.922.729 | 30.533.784 | 164.035.178 | 80.069.762 |
| Satışların Maliyeti (-) | | (37.768.576) | (10.397.867) | (78.594.609) | (38.124.737) |
| **BRÜT KAR / (ZARAR)** | | **68.154.153** | **20.135.917** | **85.440.569** | **41.945.025** |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-) | | (2.379.018) | (792.367) | (3.587.449) | (1.071.472) |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | | (15.566.872) | (4.184.685) | (20.694.498) | (8.462.177) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | | 15.372.680 | 498.485 | 12.149.575 | 4.299.264 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | | (14.827.230) | 516.884 | (29.093.796) | (20.669.301) |
| **ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)** | | **50.753.713** | **16.174.234** | **44.214.401** | **16.041.339** |
| **FİNANSMAN GELİR GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI** | | **50.753.713** | **16.174.234** | **44.214.401** | **16.041.339** |
| Finansal Gelirler | | 3.635.093 | 1.525.525 | 2.708.459 | 2.650.572 |
| Finansal Giderler (-) | | (49.418) | (15.444) | (258.293) | (68.732) |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) | | (3.597.455) | (614.220) | (178.405.716) | (75.817.598) |
| **SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)** | | **50.741.933** | **17.070.095** | **(131.741.149)** | **(57.194.419)** |
| **Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)** | | **(491.368.362)** | **(93.878.868)** | **79.927.147** | **27.340.185** |
| - Dönem Vergi Gelir / (Gideri) | | - | - | - | - |
| - Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri) | 12 | (491.368.362) | (93.878.868) | 79.927.147 | 27.340.185 |
| **SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)** | | **(440.626.429)** | **(76.808.773)** | **(51.814.002)** | **(29.854.234)** |
| **DÖNEM KARI / (ZARARI)** | | **(440.626.429)** | **(76.808.773)** | **(51.814.002)** | **(29.854.234)** |
| **Dönem Kar / Zararının Dağılımı** | | | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | - | - | - | - |
| Ana Ortaklık Payları | | (440.626.429) | (76.808.773) | (51.814.002) | (29.854.234) |
| **Pay Başına Kazanç** | | | | | |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç | | (0,5406) | (0,0942) | (0,0636) | (0,0366) |

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

## BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Notlar | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2026-30.09.2026 | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.07.2026-30.09.2026 | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2025-30.09.2025 | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.07.2025-30.09.2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DÖNEM KAR / ZARARI** | | **(440.626.429)** | **(76.808.773)** | **(51.814.002)** | **(29.854.234)** |
| **DİĞER KAPSAMLI GELİRLER** | | | | | |
| **Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar** | | **(65.288)** | **272.056** | **(446.991)** | **(297.070)** |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları | | (93.269) | 388.652 | (343.839) | (228.514) |
| **Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler** | | **27.981** | **(116.596)** | **(103.152)** | **(68.556)** |
| *- Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri* | 12 | *27.981* | (116.596) | (103.152) | (68.556) |
| **DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)** | | **(65.288)** | **272.056** | **(446.991)** | **(297.070)** |
| **TOPLAM KAPSAMLI GELİR** | | **(440.691.717)** | **(76.536.717)** | **(52.260.993)** | **(30.151.304)** |

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

## BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| | | | | | | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler | | Birikmiş Karlar | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem** | **Notlar** | **Ödenmiş Sermaye** | **Sermaye Düzeltme Farkları** | **Geri Alınmış Paylar** | **Pay İhraç Primleri/İskontoları** | **Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları** | **Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler** | **Geçmiş Yıllar Kar/Zararları** | **Net Dönem Kar/Zararı** | **Özkaynaklar** |
| 01.01.2026 (Dönem Başı) | | **815.000.000** | **2.357.639.388** | **(22.506.096)** | **1.314.516.219** | **(1.695.413)** | **524.247** | **2.125.144.049** | **(121.260.519)** | **6.467.361.875** |
| | | | | | | | | | | **-** |
| Transferler | | - | - | - | - | - | - | (121.260.519) | 121.260.519 | **-** |
| Temettüler | | - | - | - | 249.550 | - | - | (103.718.543) | - | **(103.468.993)** |
| **Toplam Kapsamlı Gelir** | | - | - | - | - | (65.288) | - | - | (440.626.429) | **(440.691.717)** |
| *- Net Dönem Kar Zararı* | | - | - | - | - | - | - | - | *(440.626.429)* | ***(440.626.429)*** |
| *- Emeklilik Planları Aktüeryal Kazanç/Kayıplar* | | - | - | - | - | *(65.288)* | - | - | - | ***(65.288)*** |
| **30.09.2026 (Dönem Sonu)** | | **815.000.000** | **2.357.639.388** | **(22.506.096)** | **1.314.765.769** | **(1.760.701)** | **524.247** | **1.900.164.987** | **(440.626.429)** | **5.923.201.165** |

| | | | | | | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler | | Birikmiş Karlar | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem** | **Notlar** | **Ödenmiş Sermaye** | **Sermaye Düzeltme Farkları** | **Geri Alınmış Paylar** | **Pay İhraç Primleri/İskontoları** | **Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları** | **Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler** | **Geçmiş Yıllar Kar/Zararları** | **Net Dönem Kar/Zararı** | **Özkaynaklar** |
| 01.01.2025 (Dönem Başı) | | **815.000.000** | **2.357.639.388** | **(22.506.095)** | **1.314.335.249** | **(1.516.713)** | **524.248** | **371.833.213** | **1.844.122.892** | **6.679.432.182** |
| Transferler | | - | - | - | - | - | - | 1.844.122.892 | (1.844.122.892) | **-** |
| Temettüler | | - | - | - | - | - | - | (90.812.058) | - | **(90.812.058)** |
| **Toplam Kapsamlı Gelir** | | - | - | - | - | (446.991) | - | - | (51.814.002) | **(52.260.993)** |
| *- Net Dönem Kar Zararı* | | - | - | - | - | - | - | - | *(51.814.002)* | ***(51.814.002)*** |
| *- Emeklilik Planları Aktüeryal Kazanç/Kayıplar* | | - | - | - | - | *(446.991)* | - | - | - | ***(446.991)*** |
| **30.09.2025 (Dönem Sonu)** | | **815.000.000** | **2.357.639.388** | **(22.506.095)** | **1.314.335.249** | **(1.963.704)** | **524.248** | **2.125.144.047** | **(51.814.002)** | **6.536.359.131** |

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

# BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Notlar | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2026 30.09.2026 | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2025 30.09.2025 |
|---|---|---|---|
| **İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI** | | **(2.217.923)** | **36.625.783** |
| Dönem Karı (Zararı) | | (440.626.429) | (51.814.002) |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı) | | (440.626.429) | (51.814.002) |
| **Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler** | | **389.648.333** | **(78.385.528)** |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler | | 866.025 | 1.969.175 |
| Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler | | 437.093 | 34.450 |
| *Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler* | | *437.093* | *34.450* |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler | | 1.218.163 | 1.216.630 |
| *Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler* | | *1.218.163* | *1.216.630* |
| Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan (Gelirler) Giderler ile İlgili Düzeltmeler | | (3.635.093) | - |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | | (736.859) | 7.151.262 |
| *Faiz ve Kur Farkı Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler* | | - | *(2.708.459)* |
| *Faiz ve Kur Farkı Giderleri ile İlgili Düzeltmeler* | | - | *209.629* |
| *Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Reeskont Geliri* | | *(7.939.378)* | *(3.701.381)* |
| *Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Reeskont Giderleri* | | *7.202.519* | *13.351.473* |
| Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler | | 491.368.362 | (79.927.147) |
| Parasal kayıp/kazanç | | (99.869.358) | (8.829.898) |
| **İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler** | | **64.864.467** | **167.060.981** |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler | | (2.370.306) | (22.901.090) |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler | | 32.438 | 138.721 |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler | | 3.257.473 | 96.962.758 |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | | 6.016.562 | (1.128.826) |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | | 43.897.683 | 87.540.322 |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış) | 7 | (5.361.937) | (32.682.460) |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış) | | (383.748) | 16.079.123 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış) | | 240.045 | (230.494) |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | | 19.536.257 | 23.282.927 |
| *Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)* | | *19.536.257* | *23.282.927* |
| **Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları** | | **13.886.371** | **36.861.451** |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri) | | | |
| Ödenen Temettüler | | (16.104.294) | - |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler | 17 | - | (235.668) |
| **YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI** | | **(3.404.511)** | **(1.984.118)** |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımlarından Nakit Çıkışları | | (1.726.997) | (1.984.118) |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | 9 | (1.677.514) | - |
| **FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI** | | **3.635.093** | **(209.629)** |
| Ödenen Faiz | | - | (209.629) |
| Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri | | 3.635.093 | - |
| **YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)** | | **(1.987.341)** | **34.432.036** |
| **YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ** | | - | - |
| **Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi** | | (4.021.328) | (651.561) |
| **NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)** | | **(6.008.669)** | **33.780.475** |
| **DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ** | 5 | **20.558.281** | **3.213.773** |
| **DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ** | 5 | **14.549.612** | **36.994.248** |

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

## NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Batı EGE" veya "Şirket") 5 Temmuz 2011 tarihinde Denizli Yeşilkent İnşaat ve Turizm İşl. A.Ş. ünvanı ile kurulmuş olup, 17 Ekim 2012 tarihinde Şirket'in Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret A.Ş. olan ünvanı Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir.

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.07.2023 tarih ve E-12233903-340.02-40139 sayılı izni ardından 15.08.2023 tarihinde yapılan ve 16.08.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek ***Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*** unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sonrası Şirket'in fiili faaliyet konusu; *"Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır."*şeklinde değişmiştir.

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

| | **30 Eylül 2026** | | **31 Aralık 2025** | |
|---|---|---|---|---|
| **Ortaklar** | **Tutar** | **Hisse Oranı %** | **Tutar** | **Hisse Oranı %** |
| Sinpaş Yapı End.Ve Tic.A.Ş. | 249.375.000 | 30,60% | 249.390.000 | 30,60% |
| Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş. | 217.875.000 | 26,73% | 217.849.500 | 26,73% |
| Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş. (Halka Açık Kısım) | 6.984.341 | 0,86% | 5.379.000 | 0,66% |
| Hürsan Hav. Ür. San. Ve Tic.A.Ş. | 47.250.000 | 5,80% | 47.270.000 | 5,80% |
| Hürsan Hav. Ür. San. Ve Tic.A.Ş. (Halka Açık Kısım) | 7.763.000 | 0,95% | 7.742.500 | 0,95% |
| Derya Baltalı | 10.500.000 | 1,29% | 10.513.500 | 1,29% |
| Halka Açık Kısım | 275.252.659 | 33,77% | 276.855.500 | 33,97% |
| **Sermaye** | **815.000.000** | **100%** | **815.000.000** | **100%** |
| Ödenmemiş Sermaye | - | - | - | - |
| **Toplam** | **815.000.000** | **100%** | **815.000.000** | **100%** |

Şirket'in sermayesi 27 Şubat 2023 tarih 10778 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlandığı üzere 25.000.000-TL arttırılarak 525.000.000-TL olmuştur. Arttırılan 25.000.000-TL'nin sermayenin tamamı nakden ödenmiştir.

Şirket'in, çıkarılmış sermayesinin 525.000.000 TL' den 815.000.000 TL' ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 290.000.000 TL nominal değerli paylar, 30 Kasım ve 1 Aralık 2023 tarihlerinde pay başına 3,00 TL fiyattan "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemiyle halka arz edilmiş, halka arz edilen payların tamamı ilgili tarihlerde satılmıştır. Artırılan 290.000.000 TL nominal değerli payların satışından halka arz masrafları sonrası 559.446.249 TL paylara ilişkin ihraç primi elde edilmiştir. Söz konusu sermaye artırımı 14 Şubat 2024 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır. Halka arz sonrası oluşan sermaye yapısı yukarıdaki tabloda sunulmuştur.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle nihai sermayesi 815.000.000 TL olup bu sermaye, her biri 1 TL itibari değerinde 815.000.000 adet paya ayrılmıştır.

Bu paylar;
3.307.500-TL'sına karşılık 3.307.500 adet A Grubu,
2.992.500-TL'sına karşılık 2.992.500 adet B Grubu
808.700.000-TL'sına karşılık 808.700.000 adet C Grubu
olmak üzere toplam 815.000.000-TL'sına karşılık 815.000.000 adet nama yazılı paya bölünmüştür.

*Şirket'in kayıtlı merkez adresi:*

Kayalar Mah.6030 Sk.Sinpaş Aqua City Sitesi F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / Denizli' dir.

(Eski Adres: Denizli Organize Sanayi 1.Bölgesi Nevzat Koru Caddesi Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Binası Kat: 2 Gürlek, Honaz/Denizli'dir.)

*Şirket'in şubeleri:*

Şirket'in, yurtiçinde veya yurtdışında şubesi bulunmamaktadır.

*Şirket'in personelleri:*

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihinde personel sayısı 12 kişidir. (31 Aralık 2025: 12 kişi)

*Şirket'in bağlı ortaklığı:*

Şirket'in, bağlı ortaklıkları bulunmamaktadır.

**Şirket'in Proje ve Faaliyetlerine İlişkin Açıklamalar**

**a) Sinpaş AquaCity**

Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Aquacity 556 ada 10 parsel üzerine inşa edilmiştir. Sinpaş Aquacity A1, B1A, B1B, B2, B3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, D1, D2, D3, D4, D5, F1 ve F2 olmak üzere toplam 19 adet konut bloğu ve bir adet kulüp evinden oluşmaktadır. F2 blokta, inşai faaliyetler 31.05.2024 tarihi itibariyle tamamlanarak yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. F2 blokları kule binasıdır.

30.09.2026 itibari ile Sinpaş Aquacity projesinde toplam 68 bağımsız bölüm bulunmakta olup, söz konusu bağımsız bölümlerin dağılımı aşağıda yer almaktadır.

F2 blok hariç diğer bloklarda 17 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

F2 blokta 51 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

F1 blokta 317 nolu Ticari bağımsız bölüm şirket Avm yönetim ofisi olarak kullanmakta olup söz konusu unite maddi duran varlıklarda sınıflanmıştır.

Ticari ünite vasıflı kulüp evinde ise iki adet ticari ünite yer almakta olup söz konusu ticari üniteler yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde takip edilmektedir.

**b) Aqua Mall AVM**

Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Aquacity'in hemen önünde yer alan 556 Ada, 11 nolu parselde üzerine inşa edilmiştir. Aqua Mall AVM 68 adet bağımsız bölümden (dükkan) oluşmaktadır. 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle şirkete ait 68 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Şirket ilgili Bağımsız bölümleri kiralamakta ve kira geliri elde etmektedir. Şirket kendisine ait olan bağımsız bölümleri finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri ile ölçümlemekte olup yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde takip etmektedir.

**c) Ticari Alanlar**

Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan 556 Ada 4 Nolu parselde yer alan 2 katlı alışveriş merkezi Sinpaş Aquacity'in hemen yanında yer almakta olup, Metro Grossmarket tarafından kiralanmıştır. Şirket binayı ve arsaları finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri ile ölçümlemekte olup yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde takip etmektedir.

**d) Arsalar**

Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan 556 Ada, 5-6-7-8 Parseller ile 557 Ada 1 Parselde yer alan 5 adet arsa Şirket, tarafından yatırım amaçlı olarak elde tutulmaktadır. Şirket arsaları finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri ile ölçümlemekte olup yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde takip etmektedir.

## NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

**Finansal tabloların onaylanması**

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle hazırlanan finansal tabloları 30 Ekim 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

**Finansal tabloların hazırlanış şekli**

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Bu finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

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

Şirket'in Finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

Şirket'in Finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in Finansal durumu ve faaliyet sonuçları Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir. (Şirket'in finansal tablolarındaki rakamların kuruş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 30.09.2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletmeler, TMS 34 "Ara dönem finansal raporlama standardına" uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

**Ölçüm Esasları**

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için alım tarihinde ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

**Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

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

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlenmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yatırım amaçlı gayrimenkuller haricindeki maddi ve maddi olmayan duran varlıklar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| Tarih | Endeks | Düzeltme Katsayısı |
|---|---|---|
| 30 Eylül 2026 | 137,23 | 1,0000 |
| 31 Aralık 2025 | 110,39 | 1,2432 |
| 30 Eylül 2025 | 105,78 | 1,2973 |

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Eylül 2026 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Eylül 2026 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 30 Eylül 2026 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

**Geçerli para birimi ve raporlama para birimi**

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir. (Şirket'in finansal tablolarındaki rakamların kuruş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 30.09.2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

**Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi**

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in Finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Gerektiği durumlarda cari dönem finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem finansal tablolarına da uygulanır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 30.09.2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, 30.09.2026 tarihi itibarıyla hazırlanan Finansal durum tablosunu, 31.12.2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 01.01.2026-30.09.2026 hesap dönemine ait kar/zarar, kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2025-30.09.2025 hesap dönemi ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

**İşletmenin Sürekliliği**

Şirket'in Finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

**Konsolidasyon Esasları**

Şirket'in konsolidasyona tabi bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

## 2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

### 2.2.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve 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.

**i) 2026 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar**

| | |
|---|---|
| TFRS 9 ve 7 (Değişiklikler) | Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü |
| TFRS 9 ve 7 (Değişiklikler) | Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler |

**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 veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

**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 veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

**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.

**i) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

| | |
|---|---|
| TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) | Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları |
| TFRS 17 | Sigorta Sözleşmeleri |
| TFRS 18 | Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı |
| TFRS 19 | Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı |
| TMS 21 | Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim |
| UFRS 20 | Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler |

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

**TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları**

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.

Şirket'in, finansal tabloları 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 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

**TFRS 18 Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama 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 işlevlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 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 standardın 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.

Şirket'in, finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

**TMS 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.

**UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler**

1 Ocak 2029 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, belirli türde fiyat düzenlemesine tabi olan işletmelere ilişkin yeni standarttır. Amacı, yatırımcıların söz konusu düzenlemenin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentiler üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarını sağlamaktır.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

## 2.3 Muhasebe politikalarında değişiklikler

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Şirket'in muhasebe politikaları finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde tutarlı olarak uygulanmıştır.

## 2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. Cari dönemde faaliyet sonuçlarına etkisi olması beklenen muhasebe tahmin değişikliği bulunmamaktadır.

## 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile muhtemel yükümlülük taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

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

b) Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismana tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

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

d) 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 muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibariyle 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 edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

e) Gelirler, TFRS 15 uyarınca işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

f) Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir.

## 2.6 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

## 2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

### 2.7.1 İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler 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 girilen işlemler piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmiştir. İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemlere ilişkin detaylı açıklama **Not 8**' de verilmiştir.

### 2.7.2 Nakit ve nakit benzerleri

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulan ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir. Bilanço tarihinden itibaren on iki aydan daha uzun bir süre içinde bir borcun ödenmesi için kullanılmak üzere veya başka bir nedenle sınıflandırılmış nakit ve benzerleri var ise, duran varlıklarda yer alır.

### 2.7.3 Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir. Şirket'in ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir değer düşüklüğü karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir. Şirket, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde, ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Beklenen kredi zarar karşılıklarındaki değişim kar veya zarar tablosunda önemlilik arz etmemesi sebebiyle muhasebeleştirilmemektedir. Her raporlama döneminde hesaplama yapılarak tekrar değerlendirilmektedir.

### 2.7.4 Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katlanılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir.

### 2.7.5 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismana tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi duran varlıklar, aktife giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir. Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Maddi duran varlıklar faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

Şirket, maddi duran varlıklarını maliyet yöntemi ile ölçülmektedir. Tüm maddi duran varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir.

Araziler için sınırsız ömürleri olması sebebi ile amortisman ayrılmamaktadır. Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

| **Hesap Adı** | **Ömür (Yıl)** |
|---|---|
| Binalar | 10-50 |
| Yer altı yer üstü düzenleri | 5-14 |
| Tesis Makine ve Cihazlar | 10-14 |
| Taşıtlar | 5 |
| Demirbaşlar | 3-50 |

Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Faydalı ömürler düzenli olarak gözden geçirilir ve gerekli düzenlemeler ilgili raporlama dönemlerinde yapılır. Elde etme maliyeti aşağıdaki unsurları içerir:

- İndirimler düşülmüş, ithalat vergileri ve iade edilmeyen alış vergileri dahil, satın alma bedeli,
- Varlığın yerleştirileceği yere ve yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesini sağlayacak duruma getirilmesine ilişkin her türlü maliyet,
- Doğrudan maddi duran varlığın elde edilmesiyle veya inşaatıyla ilgili çalışanlara sağlanan faydalardan kaynaklanan maliyetler,
- İnşaat işleri için yerin hazırlanması ve kamulaştırma maliyetleri,
- İlk teslimata ilişkin maliyetler,
- Kurulum ve montaj maliyetleri,
- Mesleki ücretler,
- Aktifleştirilebilir borçlanma maliyetleri.

Müteakip maliyetler, gelecekteki ekonomik yararların Şirket'e aktarılmasının muhtemel olması; ve güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumunda ilgili varlığın kayıtlı değerine dahil edilir veya uygunsa, ayrı bir varlık olarak muhasebeleştirilir. Değiştirilen parçaların kayıtlı değeri bilanço dışı bırakılır. Diğer tüm onarım ve bakım maliyetleri oluştukları tarihte kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda maddi varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi varlığın mevcut kullanım değeri ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir. Net satış fiyatı, varlığın gerçeğe uygun değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetin düşülmesi suretiyle tespit edilir.

Kullanım değeri ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar kar veya zarar tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelirler veya giderler hesaplarına dahil edilirler.

*Kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülükleri*

Şirket, faaliyetleri kapsamında araç kiralamaktadır. Her bir kiralama sözleşmesi ayrı ayrı değerlendirilmekte ve çok geniş şart ve tahahhütler içermektedir. Kiralama sözleşmeleri herhangi bir tahahhüte konu olmamakla birlikte kiralama konusu varlıklar finansal borçlara ilişkin verilen teminatlar arasında kullanılamaz.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır. Her kira ödemesi yükümlülük ile finansman maliyeti arasında dağıtılır. Finansman maliyetleri kiralama dönemi boyunca kar veya zarar tablosuna yansıtılarak muhasebeleştirilir. Kullanım hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten itibaren söz konusu varlığın faydalı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismana tabi tutulur.

Bir kiralama işleminden kaynaklanan varlık ve yükümlülükler ilk olarak bugünkü değerinden ölçülür. Kira yükümlülükleri aşağıda belirtilen kira ödemelerinden oluşur:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri,
- Satın alma opsiyonunun kullanılacağından makul ölçüde emin olunması durumunda, opsiyonun kullanım fiyatı,
- Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kira ödemeleri kredi maliyetlerindeki oranlar kullanılarak bugünkü değerine indirgenmiştir.

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

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Başlangıç veya öncesinde yapılan kira ödemeleri,
- Hava paraları,
- Başlangıçta katlanılan tüm doğrudan maliyetler,
- Sökülme, taşınma ve restrorasyon maliyetleri.

Kısa vadeli ve düşük değerli varlıkların kira konusu olduğu ödemeler doğrusal olarak kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Kısa vadeli kiralamalar 12 ay veya daha kısa süreli kiralamalardır. Düşük değerli varlıklar, bilgi teknolojileri ekipmanları ve ofis malzemelerinden oluşmantadır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte işletme, kiracının kiralamayı uzatma opsiyonunu veya dayanak varlığı satın alma opsiyonunu kullanacağından ya da kiralamayı sonlandırma opsiyonunu kullanmayacağından makul ölçüde emin olup olmadığını değerlendirir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihten opsiyonun kullanıldığı tarihe kadar işletme, durum ve şartlarda meydana gelmesi beklenen değişiklikler dâhil olmak üzere kiracının, opsiyonu kullanması veya kullanmaması için ekonomik teşvik oluşturan ilgili tüm durum ve şartları dikkate alır.

*Diğer haklar*

Diğer haklar; patent, isim hakkı, bilgisayar yazılımları ve benzer varlıkları içermektedir. Söz konusu haklar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten sonra tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal olarak itfa edilirler. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir. İtfa payı, söz konusu hakların lisans süresini ya da 15 yılı geçmeyen tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal olarak ayrılmaktadır.

Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi olmayan duran varlıklar, aktife giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir.

### 2.7.6 Hasılat

*Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model:*

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hasılatın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

*Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması*

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir.

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Şirket sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

*Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması*

Şirket, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Şirket müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler:

(a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da
(b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.

Şirket, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

*Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi*

Şirket, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurur.

Önemli finansman bileşeni

Eğer bir sözleşme önemli bir finansman bileşeni içeriyorsa; Şirket, sözleşmedeki işlem bedelini tahmin etmek için, taahhüt edilen bedelde paranın zaman değerinin etkisine göre düzeltme yapar. Sözleşmenin taraflarınca kararlaştırılan ödemelerin zamanlaması (açıkça ya da zımnen), müşteriye veya Şirket'e, mal veya hizmetlerin müşteriye devrinin finansmanı şeklinde önemli bir fayda sağlıyorsa, bu sözleşmede önemli finansman bileşeni bulunmaktadır. Şirket, önemli finansman bileşeni içeren işlemleri için reeskont hesaplamaktadır.

Değişken bedel

Şirket, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, erken tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

*Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı*

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kar marjı bazında dağıtılır.

*Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi*

Şirket, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;

- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da

- Şirket'in yerine getirdiği yükümlülüğün, şirketin kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Şirket'in o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, Şirket, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Şirket, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır.

Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Şirket, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hasılatı muhasebeleştirir.

Şirket tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanılması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

Sözleşme değişiklikleri

Şirket, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan mal veya hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirerek muhasebeleştirir.

Şirket'in çeşitli mal ve hizmetlerine ilişkin önemli muhasebe politikalarının detayları ve hasılat muhasebeleştirilme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir.

*i) Konut Satış Gelirleri*

Şirket inşaa etmiş olduğu gayrimenkullerini (konut) satarak hasılat elde etmektedir. Hasılat, konutların kontrolü müşteriye devredildiğinde kaydedilir. Şirket satış gelirlerini satışlarla ilgili vergileri düştükten sonra net olarak göstermektedir.

*ii) Kira Gelirleri*

Şirket'in kira gelirleri yatırım amaçlı gayrimenkullerin kiralanmasından elde hasılattan oluşmaktadır. Kira gelirleri tahakkuk esasına göre hasılat olarak kayıt edilmektedir.

### 2.7.7 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Gelir vergisi gideri (veya geliri), cari vergi gideri ile ertelenmiş vergi giderinin (veya gelirinin) toplamından oluşur.

*Cari Vergi*

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci f ıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Bununla beraber 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere ;

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

- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu bu değişiklilere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca KVK madde 32/C'ye, 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz, hükmü eklenmiştir.

Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibari ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

*Ertelenmiş Vergi*

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar,
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket' in geri çevirim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Vergilendirilebilir kar Şirket'teki her bir bağlı ortaklığa ait iş planlarına göre belirlenir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kar elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir.

Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer. Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Şirket, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun öncesinde Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Bununla beraber, yukarda detayları açıklanan değişikler dolayısı ile cari yılda ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmıştır.

Bu hesaplamada Şirket, yukarda açıklandığı gibi cari vergi hesabında kullanacağı dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30 üzerinden ertelenmiş vergi hesaplamıştır.

*Vergi varlık ve yükümlülüklerinde netleştirme*

Ödenecek kurumlar vergisi tutarları, peşin ödenen kurumlar vergisi tutarlarıyla ilişkili olduğu için netleştirilmektedir.

### 2.7.8 Finansal ve diğer borçlar ile borçlanma maliyetleri

Alınan krediler alındıkları tarihlerdeki gerçeğe uygun değerlerinden, işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki net değerleriyle kaydedilir. Alınan krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden gösterilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, etkin faiz yöntemi kullanılarak kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Alınan kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti oluştuğunda kar veya zarar tablosuna yansıtılır. Alınan kredilerin vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise, kısa vadeli yükümlülükler içerisinde, 12 aydan fazla ise uzun vadeli yükümlülükler içerisinde gösterilmektedir. Kredi sözleşmeleri ve limitleri için ödenen ücretler, söz konusu sözleşme kapsamında ilgili limitin kısmen veya tamamen kullanılmasının kuvvetle muhtemel olduğu durumlarda, işlem maliyeti olarak yukarıdaki esaslar çerçevesinde mali tablolara yansıtılır. Söz konusu limitin kullanılmasının muhtemel olmadığı durumlarda ise, ödenen ücret likidite hizmetleri için ödenen bir hizmet olarak peşin ödenen gider olarak değerlendirilir ve ilgili kredi limitinin geçerlilik süresi boyunca kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilir. Şirket'in dönem sonları itibariyle banka kredileri bulunmamaktadır.

*Borçlanma maliyetleri*

Borçlanma maliyetleri, özellikli varlıkların iktisabı veya inşası ile ilişkilendirildikleri takdirde, özellikli varlıkların maliyet bedeline dahil edilirler. Özellikli varlıklar amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi uzun bir süreyi gerektiren varlıkları ifade eder. Diğer finansman maliyetleri oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Oluşan kur farkları ile vadeli faiz oranı takaslarından kaynaklanan gerçeğe uygun değer değişikliklerinin etkin olan kısmı, faiz maliyetleri ile ilişkilendirildikleri takdirde, özellikli varlıkların maliyet bedeline dahil edilirler. Faiz maliyetlerine dahil edilen kazanç ve kayıplar, işletmenin borçlandığı tutarın fonksiyonel para biriminde, borçlanma maliyetlerinin ise yabancı para biriminde olması durumunda, borçlanma maliyetindeki faiz farklarından oluşur.

### 2.7.9 Finansal Araçlar

Nihai hali 19 Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 "Finansal Araçlar" Standardı, TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardındaki mevcut uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9'a taşınmaktadır. TFRS 9'un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modeli'nin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9'un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

*(i) Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar*

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlığın yönetildiği iş modeline ve sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye dayalı nakit akışlarına bağlı olup olmadığına göre belirlenmektedir.

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet

(İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Yeni sınıflandırma kriterleri, kredileri, ticari alacaklar, borçlanma araçları, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır.

*(ii) Değer Düşüklüğü - Finansal Varlıklar ve Sözleşme Varlıkları*

TFRS 9, TMS 39'da yer alan "gerçekleşen zarar" modelini ileriye yönelik "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile değiştirmektedir. Bu kapsamda gerçekleşme olasılıklarına göre ağırlıklandırılarak belirlenecek olan ekonomik faktörlerin BKZ'leri nasıl etkilediği konusunda önemli bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmuştur.

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet veya GUDDKG ile ölçülen finansal varlıklara, (özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar hariç) ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

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

### 2.7.10 Ticari borçlar

Ticari borçlar, işletmenin olağan faaliyetleri için tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması zorunlu ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle kayıtlara alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri ile muhasebeleştirilir.

### 2.7.11 Çalışanlara sağlanan faydalar

*Kıdem tazminatı karşılığı*

Şirket'in kanuni bir zorunluluğu olarak Türk İş Kanunu ve diğer kanunlara göre emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle iş akdi sona erdirilen çalışanlara kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanlarının İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının aktüeryal varsayımlar uyarınca bugüne indirgenmiş değerini ifade eder.

Şirket, TMS 19 uyarınca kıdem tazminatı karşılığını hesaplamış olup, karşılığa ilişkin tüm aktüeryal kayıp ve kazançları bilanço tarihi itibarıyla diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirmiştir. Buna göre toplam uzun vadeli karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki aktüeryal varsayımlar kullanılmıştır:

| | **30.09.2026** | **31.12.2025** |
|---|---|---|
| Yıllık İskonto Oranı (%) | 2,50% | 2,50% |
| Kıdeme hak kazanım olasılığına ilişkin kullanılan oran (%) | 100,00% | 100,00% |

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. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 30 Eylül 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 77.836,37 TL tavan tutarı (31 Aralık 2025: 80.742,50) üzerinden hesaplanmaktadır.

### 2.7.12 Sermaye

Adi hisseler, özkaynak olarak sınıflandırılır. Yeni hisse senedi ve opsiyon ihracıyla ilişkili maliyetler, tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

### 2.7.13 Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

### 2.7.14 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan arsa ve tesisler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlenir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

## NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

## NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır.

## NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in dönemler itibarıyla Nakit ve Nakit Benzeri değerler aşağıdaki gibidir:

| **Hesap Adı** | **30.09.2026** | **31.12.2025** |
|---|---|---|
| Kasa | 13.651 | 21.936 |
| Banka | 2.944.714 | 7.820.000 |
| *Vadesiz Mevduat* | *2.944.714* | *7.820.000* |
| Para Piyasası Fonu (*) | 11.591.247 | 12.716.345 |
| **Toplam** | **14.549.612** | **20.558.281** |

(*) Şirket, nakit yönetimi amacıyla para piyasası fonlarında değerlendirdiği tutarları; fonların ağırlıklı olarak ters repo, devlet iç borçlanma senetleri ve çok kısa vadeli mevduat gibi düşük riskli enstrümanlara yatırım yapması, geri alımda valör bulunmaması (T+0) ve değer değişim riskinin önemsiz olması nedeniyle nakit ve nakit benzerleri içerisinde sınıflandırmaktadır. Söz konusu fonlar TFRS 9 kapsamında gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak ölçülmekte olup, gerçeğe uygun değer değişimleri kâr/zararda muhasebeleştirilmektedir.

## NOT 6 – STOKLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla kısa vadeli Stokları aşağıda açıklanmıştır:

| Hesap Adı | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Mamuller (*) | 957.735.974 | 960.804.785 |
| Ticari Mallar | 775.837 | 964.499 |
| Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-) | (483.223.984) | (483.223.984) |
| **Toplam** | **475.287.827** | **478.545.300** |

(*) Sinpaş Aquacity' deki bağımsız bölümlerden (konutlardan) oluşmaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla stok değer düşüklüğü aşağıda açıklanmıştır:

| Hesap Adı | 01.01.2026 30.09.2026 | 01.01.2025 30.09.2025 |
|---|---|---|
| Açılış | (483.223.984) | - |
| Cari dönemde iptal edilen karşılık | - | - |
| **Toplam** | **(483.223.984)** | **-** |

Şirket'in dönemler itibarıyla stokların maliyet bedeli, ayrılan karşılık tutarı ve net gerçekleşebilir değer esas alınarak hesaplanan toplam stok tutarı aşağıdaki açıklanmıştır:

| Hesap Adı | 01.01.2026 30.09.2026 | 01.01.2025 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Maliyet Bedeli | 836.403.696 | 834.590.435 |
| Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı | (483.223.984) | (483.223.984) |
| Net Gerçekleşebilir Değer (a) | 353.179.712 | 351.366.451 |
| Maliyet Bedeli ile Yer Alanlar (b) | 122.108.115 | 127.178.849 |
| **Toplam Stoklar (a+b)** | **475.287.827** | **478.545.300** |

Aktif Değerler üzerindeki sigorta tutarı **Not.11**'de açıklanmıştır.

Şirket'in dönemler itibarıyla itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla uzun vadeli Stokları bulunmamaktadır.

## NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

| Hesap Adı | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Gelecek Aylara Ait Giderler | 2.989.270 | 2.040.131 |
| Verilen Sipariş Avansları | 13.905.109 | 9.492.311 |
| **Toplam** | **16.894.379** | **11.532.442** |

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri bulunmamaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

| **Hesap Adı** | **30.09.2026** | **31.12.2025** |
|---|---|---|
| Gelecek Aylara Ait Gelirler | 287.789 | 358.479 |
| Alınan Avanslar | 385.206 | 698.264 |
| **Toplam** | **672.995** | **1.056.743** |

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri bulunmamaktadır.

## NOT 8 – İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

*i) İlişkili taraflarla olan hesapların bakiyeleri:*

| **Türü** | **Firma Adı** | **30.09.2026** | **31.12.2025** |
|---|---|---|---|
| *Kısa Vadeli Ticari Borçlar* | *Deniz Tekstil San.Ve Tic.A.Ş.* | 11.185 | - |
| *Kısa Vadeli Ticari Borçlar* | *Royal Ev Tekstil Ltd.Şti.* | - | 5.287 |
| *Kısa Vadeli Ticari Borçlar* | *Piramid Petrol Tic.Ltd.Şti.* | 3.713 | 3.073 |
| | **Ticari Borçlar Toplamı** | **14.898** | **8.360** |
| *Kısa Vadeli Diğer Borçlar* | *Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.* | 22.948.620 *(*)* | 13.313.573 (**) |
| *Kısa Vadeli Diğer Borçlar* | *Deniz Tekstil San.Ve Tic.A.Ş* | 20.049.847 *(*)* | 11.631.858 (**) |
| *Kısa Vadeli Diğer Borçlar* | *Hürsan Havlu Üretim A.Ş.* | 4.348.160 *(*)* | 2.522.572 (**) |
| *Kısa Vadeli Diğer Borçlar* | *Derya Baltalı* | 966.258 *(*)* | 560.571 (**) |
| | **Diğer Borçlar Toplamı** | **48.312.885** | **28.028.574** |

*(*) 30.07.2026 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında, Şirket'in 01.01.2025–31.12.2025 hesap dönemine ilişkin finansal tablolarında özkaynaklar içerisinde yer alan "Geçmiş Yıllar Karları" hesabından aktarılan tutardan karşılanmak üzere toplam **100.000.000 TL** tutarında nakit kâr payı dağıtılmasına karar verilmiştir. İlişkili Taraflara Diğer Borçlar hesabındaki bakiyenin **48.312.885 TL**'si kalan 4 adet temettü taksitinden oluşmaktadır. Detayı aşağıdaki gibidir;*

| ***Taksit*** | ***Ödeme Tarihi*** | ***İlişkili Taraflara Dağıtılacak Temettü Tutarı (TL)*** | ***Halka Açık Kısıma Dağıtılacak Temettü Tutarı (TL)*** | ***Toplam Taksit Tutarı (TL)*** |
|---|---|---|---|---|
| *1. Taksit* | *20.08.2026* | *16.104.294* | *8.895.706* | *25.000.000* |
| *2. Taksit* | *20.10.2026* | *6.441.718* | *3.558.282* | *10.000.000* |
| *3. Taksit* | *21.12.2026* | *9.662.577* | *5.337.423* | *15.000.000* |
| *4. Taksit* | *22.02.2027* | *16.104.294* | *8.895.706* | *25.000.000* |
| *5. Taksit* | *20.04.2027* | *16.104.296* | *8.895.704* | *25.000.000* |
| ***Temettü Toplamı*** | | ***64.417.179*** | ***35.582.821*** | ***100.000.000*** |

*(**) Şirket'in 25 Eylül 2025 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, geçmiş yıl kârlarından toplam 70.000.000 TL tutarında nakit kâr payı dağıtılmasına ve ödemenin üçer aylık dönemler halinde dört eşit taksitte gerçekleştirilmesine karar verilmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Diğer Borçlar hesabında izlenen söz konusu temettü borçları, 17 Nisan 2026 tarihi itibarıyla hak sahiplerine ödenmiş olup, ilgili yükümlülükler tamamen kapanmıştır.*

*ii) İlişkili taraflar ile olan işlemler:*

**30.09.2026**

**Alımlar**

| | Ticari Mal | Hizmet | Satıştan İade | Kira Giderleri | Finansman Giderleri | Duran Varlık Alımı | Diğer | Toplam |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş | - | 9.432 | - | - | - | - | - | 9.432 |
| Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | - | 22.984 | - | - | - | - | - | 22.984 |
| Royal Ev Tekstil Pazarlama Tic.Ltd.Şti. | - | 70.173 | - | - | - | - | - | 70.173 |
| Piramid Petrol Enerji San.Tic.Ltd.Şti. | - | 127.273 | - | - | - | - | - | 127.273 |
| Güney Ege Otel İşletmeleri Ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. | - | 3.413 | - | - | - | - | - | 3.413 |
| Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş. | - | 177.226 | - | - | - | - | - | 177.226 |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş. | - | 17.044 | - | - | - | - | - | 17.044 |
| **Toplam** | **-** | **427.545** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **427.545** |

**Satımlar**

| | Ticari Mal | Hizmet | Vade Farkı | Kira Geliri | Duran Varlık Satımı | İade | Diğer | Toplam |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş. | - | - | - | 425.137 | - | - | 17.044 | 442.181 |
| Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. | - | - | - | - | - | - | 74.250 | 74.250 |
| Royal Ev Tekstil Paz.Tic.Ltd.Şti. | - | - | - | - | - | - | 181.633 | 181.633 |
| **Toplam** | **-** | **-** | **-** | **425.137** | **-** | **-** | **272.927** | **698.064** |

**30.09.2025**

**Alımlar**

| | Ticari Mal | Hizmet | Kira Giderleri | Finansman Giderleri | Duran Varlık Alımı | Diğer | Toplam |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş | - | 122.288 | - | - | - | - | 122.288 |
| Royal Ev Tekstil Pazarlama Tic.Ltd.Şti. | - | 164.913 | - | - | - | - | 164.913 |
| Sinpaş Gayrimenkul Yat. Ortaklığı A.Ş. | - | 83.538 | - | - | - | - | 83.538 |
| Piramid Petrol Enerji San.Tic.Ltd.Şti. | - | 83.580 | - | - | - | - | 83.580 |
| Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş. | - | 300.662 | - | - | - | - | 300.662 |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş. | - | 762.859 | - | - | - | - | 762.859 |
| **Toplam** | **-** | **1.517.840** | **-** | **-** | **-** | **-** | **1.517.840** |

**Satımlar**

| | Ticari Mal | Hizmet | Kira Geliri | Duran Varlık Satımı | İade | Diğer | Toplam |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş. | - | - | 399.809 | - | - | - | 399.809 |
| Royal Ev Tekstil Paz.Tic.Ltd.Şti. | - | - | 217.500 | - | - | - | 217.500 |
| **Toplam** | **-** | **-** | **617.309** | **-** | **-** | **-** | **617.309** |

## NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in dönemler itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

**30.09.2026**

**Aktif Değer**

| Hesap Adı | 01.01.2026 | Alım (+) | Değerleme Artışı/(Azalışı) | 30.09.2026 |
|---|---|---|---|---|
| Arazi ve Arsalar | 4.833.186.103 | - | - | 4.833.186.103 |
| Binalar | 894.251.035 | 1.677.514 | - | 895.928.549 |
| **Toplam** | **5.727.437.138** | **1.677.514** | **-** | **5.729.114.652** |

**31.12.2025**

**Aktif Değer**

| Hesap Adı | 01.01.2025 | Alım (+) | Değerleme Artışı/(Azalışı) | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|---|
| Arazi ve Arsalar | 4.264.011.483 | - | 569.174.620 | 4.833.186.103 |
| Binalar | 757.420.695 | 3.556.279 | 133.274.061 | 894.251.035 |
| **Toplam** | **5.021.432.178** | **3.556.279** | **702.448.681** | **5.727.437.138** |

Aktif Değerler üzerindeki sigorta tutarı **Not.11**'de açıklanmıştır.

## NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in dönemler itibarıyla Diğer Dönen Varlıkları aşağıdaki gibidir:

| Hesap Adı | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Devreden KDV | 8.743.034 | 24.243.197 |
| Personel Avansları | - | 93.238 |
| **Toplam** | **8.743.034** | **24.336.435** |

Şirket'in dönemler itibarıyla Diğer Duran Varlıkları aşağıdaki gibidir:

| Hesap Adı | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Devreden KDV | 10.940.867 | 14.883.723 |
| **Toplam** | **10.940.867** | **14.883.723** |

## NOT 11 – KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in dönemler itibarıyla Koşullu Varlık ve Yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

*i) Koşullu varlık ve yükümlülükler*

Şirket'e karşı zaman zaman ticari faaliyetleri ile ilgili davalar açılabilmektedir. Şirket yönetimi ile hukuk müşavirlikleri tarafından, ilgili risklerin gerçekleşebilirliği analiz edilmektedir. Yapılan analizler sonucunda, Şirket yönetimi tarafından dönemler itibariyle ile ayrılan karşılık bulunmamaktadır.

*ii) Pasifte yer almayan taahhütler, ipotek ve teminatlar*

Şirket'in dönemler itibarıyla alınan ve verilen teminatları bulunmamaktadır.

*iii) Teminat rehin ve ipoteklerin özkaynaklara oranı*

Dönemler itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek "TRİ" pozisyonu aşağıdaki gibidir:

| | | 30.09.2026 | | 31.12.2025 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Para Birimi** | **Orijinal Tutar** | **TL Karşılığı** | **Orijinal Tutar** | **TL Karşılığı** |
| Alınan Teminat Mektubu | **TL** | 2.483.121 | 2.483.121 | **52.347** | 52.347 |
| **Toplam Alınan Teminatlar ve İpotekler** | | | **2.483.121** | | **52.347** |

| | | 30.09.2026 | | 31.12.2025 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Para Birimi** | **Orijinal Tutar** | **TL Karşılığı** | **Orijinal Tutar** | **TL Karşılığı** |
| Verilen Teminat Mektubu | TL | 1.260.987 | 1.260.987 | 1.567.624 | 1.567.624 |
| **Toplam Verilen Teminatlar ve İpotekler** | | | **1.260.987** | | **1.567.624** |

| **Şirket tarafından verilen TRİ' ler** | **30.09.2026** | **31.12.2025** |
|---|---|---|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı | 1.260.987 | 1.567.624 |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine | - | - |
| verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı | - | - |
| C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin | - | - |
| borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı | - | - |
| D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı | - | - |
| i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı | - | - |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Şirket şirketleri | - | - |
| lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı | - | - |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı | - | - |
| **Toplam** | **1.260.987** | **1.567.624** |

*iv) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı*

Şirket'in dönemler itibarıyla aktif değerlerin sigorta tutarları aşağıda açıklanmıştır.

| **Hesap Adı** | **30.09.2026** | **31.12.2025** |
|---|---|---|
| Stokların Sigorta Tutarı | 322.872.000 | 342.889.882 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Sigorta Tutarı | 687.282.064 | 464.170.154 |
| **Aktif Değerlerin Toplam Sigorta Tutarı** | **1.010.154.064** | **807.060.036** |

## NOT 12 - ERTELENMİŞ VERGİ

Şirket'in vergiye esas yasal finansal tabloları ile KGK tarafından yayınlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile KGK Muhasebe Standartlarına göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, maddi duran varlıklar (arsa ve arazi hariç), maddi olmayan duran varlıklar, stokların ve peşin ödenen giderlerin yeniden değerlenmesi ile alacakların ve borçların reeskontu, kıdem tazminatı karşılığı, geçmiş yıl zararları v.b. üzerinden hesaplanmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi alacaklarını gözden geçirmekte ve ilerideki yıllarda vergilendirilebilir gelirlerden düşülemeyeceği tespit edilen ertelenmiş vergi alacaklarını geri çekmektedir. Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır.

| | **Birikmiş Geçici Farklar** | |
|---|---|---|
| | **30.09.2026** | **31.12.2025** |
| Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Düzeltmeler | 86 | 107 |
| Borsaya Kote Hisse Senetleri Enflasyon Değerlemesine İlişkin Düzeltmeler | - | - |
| Şüpheli Ticari Alacak Karşılıklarına İlişkin Düzeltmeler | 717.358 | 348.418 |
| Alacak Senetleri Reeskontlara ilişkin Düzeltmeler | 6.874.846 | 9.709.832 |
| Şüpheli Diğer Alacak Karşılıklarına İlişkin Düzeltmeler | 201.383 | 250.354 |
| Stoklara İlişkin Düzeltmeler | 287.398.209 | 471.580.707 |
| Peşin Ödenen Giderlere İlişkin Düzeltmeler | 9.084.647 | 3.514.695 |
| Verilen Depozito ve Teminatlara İlişkin Düzeltmeler | 96.858 | 120.411 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Düzeltmeler | 1.235.348.731 | 170.037.770 |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler | 55.788.459 | 14.753.786 |
| Borç Reeskontu (-) İlişkin Düzeltmeler | 128.849 | 407.354 |
| İzin Karşılıklarına İlişkin Düzeltmeler | 1.280.107 | 988.102 |
| Alınan Depozito ve Teminatlara İlişkin Düzeltmeler | 499.950 | 619.319 |
| Ertelenmiş Gelirlere İlişkin Düzeltmeler | 341 | 424 |

| | **Ertelenmiş Vergi** | |
|---|---|---|
| | **30.09.2026** | **31.12.2025** |
| Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Düzeltmeler | (26) | (32) |
| Borsaya Kote Hisse Senetleri Enflasyon Değerlemesine İlişkin Düzeltmeler | - | - |
| Şüpheli Ticari Alacak Karşılıklarına İlişkin Düzeltmeler | 215.207 | 104.525 |
| Alacak Senetleri Reeskontlara ilişkin Düzeltmeler | 2.062.454 | 2.912.950 |
| Şüpheli Diğer Alacak Karşılıklarına İlişkin Düzeltmeler | 60.415 | 75.106 |
| Stoklara İlişkin Düzeltmeler | 86.219.463 | 141.474.212 |
| Peşin Ödenen Giderlere İlişkin Düzeltmeler | (2.725.394) | (1.054.409) |
| Verilen Depozito ve Teminatlara İlişkin Düzeltmeler | (29.057) | (36.123) |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Düzeltmeler | (370.604.619) | 51.011.331 |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler | (16.736.538) | (4.426.136) |
| Borç Reeskontu (-) İlişkin Düzeltmeler | (38.655) | (122.206) |
| İzin Karşılıklarına İlişkin Düzeltmeler | 384.032 | 296.431 |
| Alınan Depozito ve Teminatlara İlişkin Düzeltmeler | 149.985 | 185.796 |
| Ertelenmiş Gelirlere İlişkin Düzeltmeler | 102 | 127 |
| Kıdem Tazminatı Karşılığına İlişkin Düzeltme | 757.859 | 634.037 |
| **Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yük.) (Net)** | **(300.284.772)** | **191.055.609** |

Ertelenmiş vergiye ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

| Hesap Adı | 30.09.2026 | 30.09.2025 |
|---|---|---|
| Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü) (Net) | 191.055.609 | 378.128.106 |
| Cari Dönem Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri | (491.368.362) | 79.927.147 |
| Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosunda Muhasebeleştirilen | 27.981 | (103.152) |
| **Dönem Sonu Ert. Vergi Var. / (Yük.) (Net)** | **(300.284.772)** | **457.952.101** |

## NOT 13 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

### Finansal Risk Yönetimi Amaçları ve Politikaları

Şirket'in kullandığı belli başlı finansal araçlar, banka kredileri, finansal kiralamalar, nakit ve kısa vadeli banka mevduatlarıdır. Bu araçları kullanmaktaki asıl amaç Şirket'in operasyonları için finansman yaratmaktır. Şirket ayrıca direkt olarak faaliyetlerden ortaya çıkan ticari alacaklar ve ticari borçlar gibi finansal araçlara da sahiptir.

Kullanılan araçlardan kaynaklanan risk, yabancı para riski, faiz riski, kredi riski ve likidite riskidir. Şirket yönetimi bu riskleri aşağıda belirtildiği gibi yönetmektedir. Şirket ayrıca finansal araçların kullanılmasından ortaya çıkabilecek piyasa riskini de takip etmektedir.

### Yabancı Para Riski

Yabancı para riski Şirket'in ABD Doları ve AVRO birimleri cinsinden yükümlülüklere sahip olmasından kaynaklanmaktadır.
Şirket'in ayrıca yaptığı işlemlerden doğan yabancı para riski vardır. Bu riskler Şirket'in değerleme para birimi dışındaki para birimi cinsinden mal ve hizmet alım ve satımı yapması ve yabancı para cinsinden banka kredisi kullanmasından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in maruz olduğu kur riski, döviz tevdiyat hesaplarından, döviz cinsinden alacak ve borçlarından, kullanmış olduğu kredilerinden kaynaklanmaktadır. Şirket bu riski en aza indirmek için, finansal pozisyonunu, nakit giriş/çıkışlarını detaylı nakit akım tablolarıyla izlemektedir.

Dönemler itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

**Döviz Pozisyonu Tablosu**

| | Cari Dönem 30.09.2026 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **TL Karşılığı** | **USD** | **EURO** | **GBP** | **Diğer** |
| 1. Ticari Alacaklar | - | - | - | - | - |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar | - | - | - | - | - |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - | - | - |
| 3. Diğer | - | - | - | - | - |
| **4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 5. Ticari Alacaklar | - | - | - | - | - |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar | - | - | - | - | - |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - | - | - |
| 7. Diğer | - | - | - | - | - |
| **8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)** | - | - | - | - | - |
| **9. Toplam Varlıklar (4+8)** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 10. Ticari Borçlar | 1.050.268 | 21.426 | - | - | - |
| 11. Finansal Yükümlülükler | - | - | - | - | - |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - | - | - | - |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yük. | - | - | - | - | - |
| **13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)** | **1.050.268** | **21.426** | **-** | **-** | **-** |
| 14. Ticari Borçlar | - | - | - | - | - |
| 15. Finansal Yükümlülükler | - | - | - | - | - |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yük. | 825.960 | 16.850 | - | - | - |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yük. | - | - | - | - | - |
| **17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)** | **825.960** | **16.850** | **-** | **-** | **-** |
| **18. Toplam Yükümlülükler (13+17)** | **1.876.228** | **38.276** | **-** | **-** | **-** |
| **19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)** | - | - | - | - | - |
| 19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı | - | - | - | - | - |
| 19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı | - | - | - | - | - |
| **20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)** | **(1.876.228)** | **(38.276)** | **-** | **-** | **-** |
| **21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)** | **(1.876.228)** | **(38.276)** | **-** | **-** | **-** |
| **22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri** | - | - | - | - | - |
| **23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı** | - | - | - | - | - |
| **24. Döviz Yükümlülükleirn Hedge Edilen Kısmının Tutarı** | - | - | - | - | - |

**Döviz Pozisyonu Tablosu**

| | Önceki Dönem 31.12.2025 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **TL Karşılığı** | **USD** | **EURO** | **GBP** | **Diğer** |
| 1. Ticari Alacaklar | - | - | - | - | - |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar | - | - | - | - | - |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - | - | - |
| 3. Diğer | - | - | - | - | - |
| **4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 5. Ticari Alacaklar | - | - | - | - | - |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar | - | - | - | - | - |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - | - | - |
| 7. Diğer | - | - | - | - | - |
| **8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)** | - | - | - | - | - |
| **9. Toplam Varlıklar (4+8)** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 10. Ticari Borçlar | - | - | - | - | - |
| 11. Finansal Yükümlülükler | - | - | - | - | - |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - | - | - | - |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yük. | - | - | - | - | - |
| **13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 14. Ticari Borçlar | - | - | - | - | - |
| 15. Finansal Yükümlülükler | - | - | - | - | - |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yük. | 899.125 | 16.850 | - | - | - |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yük. | - | - | - | - | - |
| **17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)** | **899.125** | **16.850** | **-** | **-** | **-** |
| **18. Toplam Yükümlülükler (13+17)** | **899.125** | **16.850** | **-** | **-** | **-** |
| **19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)** | - | - | - | - | - |
| 19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı | - | - | - | - | - |
| 19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı | - | - | - | - | - |
| **20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)** | **(899.125)** | **(16.850)** | **-** | **-** | **-** |
| **21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)** | **(899.125)** | **(16.850)** | **-** | **-** | **-** |
| **22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri** | - | - | - | - | - |
| **23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı** | - | - | - | - | - |
| **24. Döviz Yükümlülükleirn Hedge Edilen Kısmının Tutarı** | - | - | - | - | - |

Aşağıdaki tablo, Şirket'in bilançosunda net döviz pozisyonunun döviz kurlarındaki değişimlerle ulaşacağı durumları göstermektedir.

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

**Cari Dönem 30.09.2026**

| | Kar / Zarar | | Özkaynak | |
|---|---|---|---|---|
| | Yabancı Paranın Değer Kazanması | Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi | Yabancı Paranın Değer Kazanması | Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi |
| ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde; | | | | |
| 1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü | (187.623) | 187.623 | (187.623) | 187.623 |
| 2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-) | - | - | - | - |
| **3- ABD Doları Net Etki (1+2)** | **(187.623)** | **187.623** | **(187.623)** | **187.623** |
| EURO' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde; | | | | |
| 4- EURO Net Varlık / Yükümlülüğü | - | - | - | - |
| 5- EURO Riskinden Korunan Kısım (-) | - | - | - | - |
| **6- Avro Net Etki (4+5)** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| GBP 'nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde; | | | | |
| 7- Diğer Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü | - | - | - | - |
| 8- Diğer Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-) | - | - | - | - |
| **9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (4+5)** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **TOPLAM** | **(187.623)** | **187.623** | **(187.623)** | **187.623** |

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

**Önceki Dönem 31.12.2025**

| | Kar / Zarar | | Özkaynak | |
|---|---|---|---|---|
| | Yabancı Paranın Değer Kazanması | Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi | Yabancı Paranın Değer Kazanması | Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi |
| ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde; | | | | |
| 1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü | (89.913) | 89.913 | (89.913) | 89.913 |
| 2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-) | - | - | - | - |
| **3- ABD Doları Net Etki (1+2)** | **(89.913)** | **89.913** | **(89.913)** | **89.913** |
| EURO' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde; | | | | |
| 4- EURO Net Varlık / Yükümlülüğü | - | - | - | - |
| 5- EURO Riskinden Korunan Kısım (-) | - | - | - | - |
| **6- Avro Net Etki (4+5)** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| GBP 'nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde; | | | | |
| 7- Diğer Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü | - | - | - | - |
| 8- Diğer Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-) | - | - | - | - |
| **9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (4+5)** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **TOPLAM** | **(89.913)** | **89.913** | **(89.913)** | **89.913** |

## Kredi Riski

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirket, kredi riskini belli taraflarla yapılan işlemleri sınırlandırarak ve ilişkide bulunduğu tarafların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in toplam kredi riski bilançoda gösterilmiştir.

Kredi risk yoğunlaşması belirli şirketlerin benzer iş alanlarında faaliyette bulunması ve aynı coğrafi bölgede yer almasıyla veya ekonomik, politik ve bunun gibi diğer koşullarda meydana gelebilecek değişikliklerin bu şirketlerin sözleşmeden doğan yükümlülüklerini benzer ekonomik koşullar çerçevesinde etkilemesi ile ilgilidir. Kredi riskinin yoğunlaşması Şirket'in performansının belli bir sektörü veya coğrafik bölgeyi etkileyen gelişmelere duyarlılığını göstermektedir.

Şirket'in kredi riskini, satış ve hizmet faaliyetlerini yeni faaliyet konusu alanında sektör veya bölgedeki şahıslar veya Şirketler üzerinde istenmeyen yoğunlaşmalardan kaçınarak yönetmeye çalışmaktadır. Şirket ayrıca gerekli gördüğü durumlarda müşterilerinden teminat almaktadır.

| 30.09.2026 | Alacaklar | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | | |
| | İlişkili | Diğer | İlişkili | Diğer | Bankalardaki Mevduat | Nakit ve Nakit Benzerleri |
| **Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)** | **-** | **23.557.346** | **-** | **651.790** | **2.944.714** | **14.549.612** |
| *- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı* | - | - | - | - | - | - |
| **A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri** | **-** | **23.557.346** | **-** | **651.790** | **2.944.714** | **14.549.612** |
| **B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finasal varlıkların defter değeri** | - | - | - | - | - | - |
| **C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri** | - | - | - | - | - | - |
| **D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri** | - | - | - | - | - | - |
| *- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)* | - | *690.260* | - | *201.383* | - | - |
| *- Değer Düşüklüğü (-)* | - | *(690.260)* | - | *(201.383)* | - | - |
| **E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar** | - | - | - | - | - | - |

| 31.12.2025 | Alacaklar | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | | |
| | İlişkili | Diğer | İlişkili | Diğer | Bankalardaki Mevduat | Nakit ve Nakit Benzerleri |
| **Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)** | **-** | **28.826.652** | **-** | **684.228** | **7.820.000** | **20.558.281** |
| *- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı* | - | - | - | - | - | - |
| **A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri** | **-** | **28.826.652** | **-** | **684.228** | **7.820.000** | **20.558.281** |
| **B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finasal varlıkların defter değeri** | - | - | - | - | - | - |
| **C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri** | - | - | - | - | - | - |
| **D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri** | - | - | - | - | - | - |
| *- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)* | - | *314.730* | | *250.354* | - | - |
| *- Değer Düşüklüğü (-)* | - | *(314.730)* | | *(250.354)* | - | - |
| **E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar** | - | - | - | - | - | - |

## Likidite Riski

Likidite riski bir şirketin fonlanma ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli miktarda nakit ve nakit benzerleri sağlamak, güvenilir kredi kuruluşlarının vermiş olduğu kredi limitlerinin de desteğiyle fonlamayı mümkün kılmak ve açık pozisyonu kapatabilmektir. Şirket iş ortamında kredi yollarının hazır tutulması yoluyla nakit girişleri ve çıkışlarının dengelenmesiyle fonlamayı sağlamaktadır.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir.

**30.09.2026**

| | Defter Değeri | Nakit Çıkışlar Toplamı | 3 Aydan Kısa | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 Yıldan Uzun |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ticari Borçlar | 3.651.721 | 3.780.570 | 3.780.570 | - | - | - |
| Diğer Borçlar | 78.267.636 | 78.267.636 | 25.517.645 | 50.000.000 | 2.749.991 | - |
| **Toplam** | **81.919.357** | **82.048.206** | **29.298.215** | **50.000.000** | **2.749.991** | **-** |

**31.12.2025**

| | Defter Değeri | Nakit Çıkışlar Toplamı | 3 Aydan Kısa | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 Yıldan Uzun |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ticari Borçlar | 5.574.537 | 5.981.891 | 5.981.891 | - | - | - |
| Diğer Borçlar | 50.474.247 | 50.474.247 | 46.668.170 | - | 3.806.077 | - |
| **Toplam** | **56.048.784** | **56.456.138** | **52.650.061** | **-** | **3.806.077** | **-** |

## Faiz Riski

Şirket, faiz haddi bulunduran varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz oranı riskine açıktır. Şirket bu riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir. Şirket, söz konusu faiz oranı riskini en aza indirmek için en uygun koşullardaki oranlardan borçlanmayı sağlamaya yönelik çalışmalar yürütmektedir.

Şirket'in dönemler itibarıyla değişken faizli finansal araçları bulunmadığından dolayı faiz riskine maruz kalmamaktadır.

## Fiyat Riski

Fiyat riski, kur, faiz ve piyasa riskinden meydana gelmektedir. Şirket, bu riski yabancı para alacak ve borçlarının ve faiz taşıyan aktif ve pasiflerinin dengelenmesi yoluyla yönetmektedir. Piyasa riski, Şirket yönetimi tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme metodları aracılığıyla yakından takip edilmektedir.

## Sermaye 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 borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve sermaye, ve kar yedeklerini içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler Şirket'in üst yönetimi tarafından değerlendirilir.

Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Dönemler itibarıyla net borç/kullanılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir.

| | 30.09.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Toplam borçlar | 388.311.698 | 61.595.307 |
| (-) Nakit ve nakit benzerleri | (14.549.612) | (20.558.281) |
| **Net borç** | **373.762.086** | **41.037.026** |
| Toplam özsermaye | 5.923.201.165 | 6.467.361.875 |
| Kullanılan sermaye | 6.296.963.251 | 6.508.398.901 |
| **Net borç/kullanılan sermaye oranı** | **5,94%** | **0,63%** |

## Rayiç Değer

Rayiç değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Yabancı para cinsinden olan finansal varlıklar ve yükümlülükler bilanço tarihindeki piyasa fiyatlarına yaklaşan döviz kurlarından çevrilmiştir.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

## Finansal Varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

## Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin rayiç değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

## Finansal Araçlar

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Fakat piyasa bilgilerini değerlendirip rayiç değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olmayabilir. Rayiç değerleri tahmin edilebilir finansal enstrümanların, değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeti değerlerle diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir.

Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlenmiştir.

Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık yada yükümlülüğün 1. Katagoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt yada endirekt olarak piyasada gözlemlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir.

Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık yada yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir.

Dönemler itibariyle rayiç değerleri üzerinden hesaplanan veya rayiç değerlerine yakınsadığı varsayılan Şirket'in finansal olmayan varlıkları aşağıdaki gibidir;

| 30.09.2026 | Seviye 1 | Seviye 2 | Seviye 3 | Toplam |
|---|---|---|---|---|
| **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller** | | | | |
| Arsa | - | 4.833.186.103 | - | 4.833.186.103 |
| Binalar | - | 895.928.549 | - | 895.928.549 |
| **Toplam** | **-** | **5.729.114.652** | **-** | **5.729.114.652** |

| 31.12.2025 | Seviye 1 | Seviye 2 | Seviye 3 | Toplam |
|---|---|---|---|---|
| **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller** | | | | |
| Arsa | - | 4.833.186.103 | - | 4.833.186.103 |
| Binalar | - | 894.251.035 | - | 894.251.035 |
| **Toplam** | **-** | **5.727.437.138** | **-** | **5.727.437.138** |

Finansal Yükümlülükler

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

## NOT 14 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

| | 30.09.2026 | 30.09.2025 |
|---|---|---|
| Hissedarlara ait net kar | (440.626.429) | (51.814.002) |
| İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (TL) | 815.000.000 | 815.000.000 |
| **Hisse başına kazanç ( TL)** | **(0,5406)** | **(0,0636)** |

## NOT 15 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla kâr veya zarar tablosunda raporlanan "Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)" kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

| PARASAL OLMAYAN KALEMLER | | |
|---|---|---|
| **Finansal Durum Tablosu Kalemleri** | **30.09.2026** | **30.09.2025** |
| Stoklar | 93.695.221 | 111.869.486 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 1.118.351.238 | 1.016.895.210 |
| Maddi Duran Varlıklar | 5.804.887 | 2.903.688 |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | 37.371.659 | - |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 6.257.448 | - |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları | (620.587.892) | (643.220.738) |
| Geri Alınmış Paylar (-) | 4.402.332 | 4.562.884 |
| Pay İhraç Primleri/İskontoları | (253.408.965) | (266.468.257) |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birkmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 331.632 | 307.499 |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | (102.546) | (106.286) |
| Geçmiş Yıllar Kar / Zararları | (391.972.021) | (449.262.818) |
| Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri | (3.740.448) | 44.113.616 |
| **NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)** | **(3.597.455)** | **(178.405.716)** |

## NOT 16 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in bilanço tarihinden sonraki olayları bulunmamaktadır.

# EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

| | **Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri** | | **30 Eylül 2026 (TL)** | **31 Aralık 2025 (TL)** |
|---|---|---|---|---|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(b) | 11.591.247 | 12.716.345 |
| | | | | |
| B | **(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269)** Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler | Md.24/(a) | 6.204.402.479 | 6.205.982.438 |
| | | | | |
| C | İştirakler | Md.24/(b) | - | - |
| | | | | |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | Md.23/(f) | - | - |
| | | | | |
| | **Diğer Varlıklar** | | 95.519.137 | 310.258.399 |
| | | | | |
| **D** | **Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)** | Md.3/(p) | **6.311.512.863** | **6.528.957.182** |
| | | | | |
| E | Finansal Borçlar | Md.31 | - | - |
| | | | | |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler | Md.31 | - | - |
| | | | | |
| G | Finansal Kiralama Borçları | Md.31 | - | - |
| | | | | |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | Md.23/(f) | 48.312.885 | 28.028.575 |
| | | | | |
| İ | Özkaynaklar | Md.31 | 5.923.201.165 | 6.467.361.875 |
| | | | | |
| | **Diğer Kaynaklar** | | 339.998.813 | 33.566.732 |
| | | | | |
| D | **Toplam Kaynaklar** | Md.3/(p) | **6.311.512.863** | **6.528.957.182** |

| | **Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri** | | **30 Eylül 2026 (TL)** | **31 Aralık 2025 (TL)** |
|---|---|---|---|---|
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin 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) | - | - |
| | | | | |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d) | - | - |
| | | | | |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrımenkule Dayalı Haklar | Md.24/(d) | - | - |
| | | | | |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler | Md.24/(c) | - | - |
| | | | | |
| C1 | Yabancı İştirakler | Md.24/(d) | - | - |
| | | | | |
| C2 | İşletmeci Şirkete İştirakler | Md.28/1(a) | - | - |
| | | | | |
| J | Gayrinakdi Krediler | Md.31 | 1.260.987 | 1.567.624 |
| | | | | |
| K | Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | Md.22/(e) | - | - |
| | | | | |
| L | Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22/(1) | 11.591.247 | 12.045.454 |

| Hesaplama | Asgari/ Azami Oran | | | | Hesaplama | Asgari/ Azami Oran | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K/D | Azami % 10 | 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | Md.22/e | K/D | ≤%10 | % 0,00 | % 0,00 |
| (B+A1)/D | Asgari %51 | 2 | **(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269)** Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler | Md.24/(a),(b) | (B+A1)/D | ≥%51 | % 98,30 | % 95,05 |
| (A+C-A1)/D | Azami % 49 | 3 | Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler | Md.24/(b) | (A+C-A1)/D | ≤%49 | % 0,18 | % 0,19 |
| (A3+B1+C1)/D | Azami % 49 | 4 | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları | Md.24/(d) | (A3+B1+C1)/D | ≤%49 | % 0,00 | % 0,00 |
| B2/D | Azami % 20 | 5 | Atıl tutulan arsa / araziler | Md.24/(c) | B2/D | ≤%20 | % 0,00 | % 0,00 |
| C2/D | Azami % 10 | 6 | İşletmeci Şirkete iştirak | Md.28/1(a) | C2/D | ≤%10 | % 0,00 | % 0,00 |
| (E+F+G+H+J)/İ | Azami % 500 | 7 | Borçlanma sınırı | Md.31 | (E+F+G+H+J)/İ | ≤%500 | % 0,84 | % 0,46 |
| (A2-A1)/D | Azami % 10 | 8 | Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | Md.24/(b) | (A2-A1)/D | ≤%10 | % 0,00 | % 0,00 |
| (L/D) | Azami % 10 | 9 | Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22/(1) | (L/D) | ≤%10 | % 0,18 | % 0,00 |