EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

KONSOLİDE ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU 1-2

KONSOLİDE ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOSU 3

KONSOLİDE ARA DÖNEM ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

KONSOLİDE ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU 4

KONSOLİDE ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU..... 5

KONSOLİDE ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR..... 6-47

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**322.928.197**	**256.181.753**
Nakit ve Nakit Benzerleri	**Not.6**	174.754.019	122.280.380
Finansal Yatırımlar	**Not.7**	36.666.052	34.455.210
Ticari Alacaklar	**Not.10**	76.658.909	75.470.845
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	***Not.10***	*75.422.840*	*74.127.642*
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	***Not.10***	*1.236.069*	*1.343.203*
Diğer Alacaklar	**Not.11**	1.635.302	409.054
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	***Not.11***	*1.635.302*	*409.054*
Stoklar	**Not.13**	843.451	419.182
Peşin Ödenmiş Giderler	**Not.27**	30.035.553	19.547.521
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	**Not:36**	-	1.670.849
Diğer Dönen Varlıklar	**Not.27**	2.334.911	1.928.712
Duran Varlıklar		**9.664.228.298**	**9.825.277.417**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	**Not.17**	9.118.957.621	9.113.818.505
Maddi Duran Varlıklar	**Not.18**	31.313.061	30.961.506
Kullanım Hakkı Varlıkları	**Not.19**	664.240	776.850
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	**Not.20**	27.958	50.686
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	***Not.20***	*27.958*	*50.686*
Peşin Ödenmiş Giderler	**Not.27**	83.167.026	94.027.597
Ertelenmiş Vergi Varlığı	**Not.36**	430.098.392	585.642.273
TOPLAM VARLIKLAR		**9.987.156.495**	**10.081.459.170**

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**322.052.506**	**356.895.824**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	**Not.8**	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	**Not.8**	266.947.453	319.677.770
Ticari Borçlar	**Not.10**	19.126.232	7.518.195
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	***Not.10***	*19.126.232*	*7.518.195*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	**Not.21**	1.475.330	2.743.379
Diğer Borçlar	**Not.11**	27.242.042	12.001.299
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	***Not.11***	*27.241.354*	*12.001.299*
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	***Not.11***	*688*	-
Ertelenmiş Gelirler	**Not:27**	2.669.758	10.329.852
Kısa Vadeli Karşılıklar	**Not.23**	4.591.691	4.625.329
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	***Not.23***	*4.591.691*	*4.625.329*
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**960.414.834**	**1.248.351.638**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	**Not.8**	912.983.808	1.198.917.282
Diğer Borçlar	**Not.11**	2.443.428	2.850.254
Ertelenmiş Gelirler	**Not.27**	1.253.696	212.792
Uzun Vadeli Karşılıklar	**Not.25**	6.997.282	7.834.178
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	***Not:25***	*6.997.282*	*7.834.178*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	**Not.36**	36.736.620	38.537.132
ÖZKAYNAKLAR		**8.704.689.155**	**8.476.211.708**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**Not.28**	**8.704.689.155**	**8.476.211.708**
Ödenmiş Sermaye		65.000.000	65.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		3.440.183.379	3.440.183.379
Paylara İlişkin Primler / İskontolar		4.747.480	4.747.480
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(1.739.341)	(3.147.043)
-*Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları*		*(1.739.341)*	*(3.147.043)*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		218.234.240	217.202.474
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		4.751.193.652	3.929.208.228
Net Dönem Karı / Zararı		227.069.745	823.017.190
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	**Not.28**	-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		**9.987.156.495**	**10.081.459.170**

İlişkili açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2026 30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.07.2026 30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2025 30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.07.2025 30.09.2025
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	**Not:29**	681.037.295	214.617.805	709.295.355	238.216.905
Satışların Maliyeti (-)	**Not:29**	(331.355.191)	(108.324.503)	(318.515.513)	(107.207.286)
BRÜT KAR		**349.682.104**	**106.293.302**	**390.779.842**	**131.009.619**
Genel Yönetim Giderleri (-)	**Not:30**	(63.018.177)	(20.833.921)	(55.978.778)	(20.207.289)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	**Not:32**	24.776.613	4.232.583	18.470.384	6.008.055
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	**Not:32**	(11.991.450)	(1.934.062)	(17.449.535)	(1.968.496)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		**299.449.090**	**87.757.902**	**335.821.913**	**114.841.889**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	**Not:33**	6.634.108	1.912.701	24.254.613	6.989.798
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	**Not:33**	-	-	(2.080.634)	-
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/ (ZARARI)		**306.083.198**	**89.670.603**	**357.995.892**	**121.831.687**
Finansal Gelirler	**Not:34**	3.466.173	1.373.883	12.498.791	12.498.791
Finansal Giderler (-)	**Not:34**	(78.282.736)	(21.388.433)	(134.443.021)	(31.283.231)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		42.266.053	14.869.347	266.295.801	(4.564.383)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		**273.532.688**	**84.525.400**	**502.347.463**	**98.482.865**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	**Not:36**	**(46.462.943)**	**(16.614.017)**	**78.884.386**	**(151.989.909)**
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		(46.462.943)	(16.614.017)	78.884.386	(151.989.909)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		**227.069.745**	**67.911.383**	**581.231.849**	**(53.507.045)**
DÖNEM KARI / (ZARARI)		**227.069.745**	**67.911.383**	**581.231.849**	**(53.507.045)**
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		**227.069.745**	**67.911.383**	**581.231.849**	**(53.507.045)**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		227.069.745	67.911.383	581.231.849	(53.507.045)
Pay Başına Kazanç (Kayıp)	**Not:37**	**0,0349**	**0,0104**	**0,0894**	**(0,0082)**

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2026 30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.07.2026 30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2025 30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.07.2025 30.09.2025
DÖNEM KAR / ZARARI	**227.069.745**	**67.911.383**	**581.231.849**	**(53.507.045)**
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar	**1.407.702**	**399.692**	**1.050.589**	**658.769**
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	1.876.936	532.922	1.400.785	878.358
Vergi Etkisi	(469.234)	(133.230)	(350.196)	(219.589)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflacaklar	-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)	**1.407.702**	**399.692**	**1.050.589**	**658.769**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	**228.477.447**	**68.311.075**	**582.282.438**	**(52.848.276)**
Kapsamlı Kar / Zararın Dağılımı	**228.477.447**	**68.311.075**	**582.282.438**	**(52.848.276)**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	228.477.447	68.311.075	582.282.438	(52.848.276)

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2026 30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2025 30.09.2025
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**61.994.968**	**231.257.254**
Dönem Karı (Zararı)		**227.069.745**	**581.231.849**
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		227.069.745	581.231.849
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**(191.419.856)**	**(345.176.787)**
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not:18-20	8.952.331	9.204.829
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		(11.143.785)	6.436.936
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*Not:10*	*(11.143.785)*	*6.436.936*
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(870.534)	3.027.793
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		*(836.896)*	*2.311.327*
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*Not:23*	*(127.301)*	*(133.353)*
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	*Not:23*	*93.663*	*849.819*
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		71.509.125	117.394.511
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	*Not:34*	*(6.698.782)*	*(15.507.958)*
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	*Not:34*	*78.267.408*	*134.401.422*
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	*Not:11*	*(59.501)*	*(1.498.953)*
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(5.139.116)	(1.771.554.059)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	*Not:32*	*(5.139.116)*	*(1.761.723.429)*
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	*Not:33*	-	*(9.830.630)*
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not: 36	46.462.943	(78.884.386)
Parasal Kayıp / Kazanç		(301.190.820)	1.369.197.589
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**27.457.014**	**(4.797.808)**
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(2.210.842)	25.927.303
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		10.015.222	(9.862.355)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	*Not:10*	107.134	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	*Not:10*	*9.908.088*	*(9.862.355)*
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11	(1.226.248)	(821.035)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not:13	(424.269)	280.422
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not:27	372.539	(20.106.379)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		11.608.037	(4.605.444)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	*Not:10*	*11.608.037*	*(4.605.444)*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:21	(156.114)	1.224.241
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		14.833.229	14.181.027
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	*Not:11*	*14.833.229*	*14.181.027*
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(6.619.190)	(12.334.851)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.264.650	1.319.263
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**63.106.903**	**231.257.254**
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	Not: 25	(1.111.935)	-
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		**(9.060.837)**	**(2.139.754)**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not: 18-20	(9.060.837)	(2.139.754)
C)FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		**(460.492)**	**(119.253.470)**
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not:8	(460.492)	(360.006)
Ödenen Faiz	Not:33	-	(118.893.464)
D) NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		**-**	**(12.651.267)**
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**52.473.639**	**97.212.763**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**52.473.639**	**97.212.763**
DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER	**Not: 6**	**122.280.380**	**62.401.460**
DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR	**Not: 6**	**174.754.019**	**159.614.223**

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Birikmiş Karlar				
	Not	**Ödenmiş Sermaye**	**Sermaye Düzeltmesi Farkları**	**Pay İhraç Primleri/ İskontoları**	**Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları**	**Diğer Kazanç ve Kayıplar**	**Yasal Yedekler**	**İştirak Hisseleri ve Gayrımenkul Satış Kazancı**	**Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)**	**Net Dönem Karı/ (Zararı)**	**Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar**	**Kontrol Gücü Olmayan Paylar**	**Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar**
01 Ocak 2025 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	**Not: 28**	**65.000.000**	**3.440.211.497**	**4.747.517**	**(5.665.033)**	**-**	**217.204.216**	**-**	**2.408.799.731**	**1.520.440.016**	**7.650.737.942**	**-**	**7.650.737.942**
Transferler	**Not: 28**	**-**	**-**	**-**	-	**-**	20.488.101	**-**	1.499.951.915	(1.520.440.016)	**-**	**-**	**-**
Toplam Kapsamlı Gelir	**Not: 28**	**-**	**-**	**-**	1.050.589	**-**	**-**	**-**	**-**	581.231.849	582.282.438	**-**	**582.282.438**
- Dönem Kar/Zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	*581.231.849*	*581.231.849*	-	***581.231.849***
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider	***Not: 28***	-	-	-	*1.050.589*	-	-	-	-	-	*1.050.589*	-	***1.050.589***
30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	**Not: 28**	**65.000.000**	**3.440.211.497**	**4.747.517**	**(4.614.444)**	**-**	**237.692.317**	**-**	**3.908.751.646**	**581.231.849**	**8.233.020.380**	**-**	**8.233.020.380**

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Birikmiş Karlar				
	Not	**Ödenmiş Sermaye**	**Sermaye Düzeltmesi Farkları**	**Pay İhraç Primleri/ İskontoları**	**Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları**	**Diğer Kazanç ve Kayıplar**	**Yasal Yedekler**	**İştirak Hisseleri ve Gayrımenkul Satış Kazancı**	**Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)**	**Net Dönem Karı/ (Zararı)**	**Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar**	**Kontrol Gücü Olmayan Paylar**	**Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar**
01 Ocak 2026 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	**Not: 28**	**65.000.000**	**3.440.183.379**	**4.747.480**	**(3.147.043)**	**-**	**217.202.474**	**-**	**3.929.208.228**	**823.017.190**	**8.476.211.708**	**-**	**8.476.211.708**
Transferler	**Not: 28**	**-**	**-**	**-**	-	**-**	1.031.766	**-**	821.985.424	(823.017.190)	**-**	**-**	**-**
Toplam Kapsamlı Gelir	**Not: 28**	**-**	**-**	**-**	1.407.702	**-**	**-**	**-**	**-**	**227.069.745**	**228.477.447**	**-**	**228.477.447**
- Dönem Kar/Zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	*227.069.745*	*227.069.745*	-	***227.069.745***
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider	***Not: 28***	-	-	-	1.407.702	-	-	-	-	-	*1.407.702*	-	***1.407.702***
30 Eylül 2026 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	**Not: 28**	**65.000.000**	**3.440.183.379**	**4.747.480**	**(1.739.341)**	**-**	**218.234.240**	**-**	**4.751.193.652**	**227.069.745**	**8.704.689.155**	**-**	**8.704.689.155**

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Şirket") 27 Aralık 1971 tarihinde İstanbul'da "Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş." unvanı ile kurulmuştur. Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş., 10 Haziran 2009 tarihli ve 7329 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yapılan unvan değişikliği ile Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. adını almıştır. Aynı zamanda ana sözleşmesinin Şirket faaliyeti konusu ile ilgili "Maksat ve Mevzuu" başlıklı 4. maddesinin tamamında değişiklikler yapılarak 5 Haziran 2009 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket' in esas faaliyet konusu gayrimenkul imal ve inşası, ticareti, alım-satımı, kiralanması, kiraya verilmesi ve bunlar üzerinde her türlü projeler oluşturulması ve işletilmesini yapmaktır.

Şirket'in halka açıklık oranı % 56,10 (31 Aralık 2025: % 56,10) olup ilgili pay senetleri, Borsa İstanbul A.Ş.'ye kote edilmiş olup, Ana Pazar'da işlem görmektedir.

Şirket 'Mahmutbey Merkez Mah. Taşocağı Cad. No:5 Bağcılar, 34217 İstanbul adresinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

Bağlı Ortaklık

Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ("Bağlı Ortaklık"), 17 Ağustos 2006 tarihinde İstanbul'da kurulmuş ve tescil edilmiş bir sermaye şirketi olup esas faaliyeti alışveriş merkezi, ofis, konut, iş merkezi, ticari depolar, ticari park ve buna benzer yerlerin inşaat, kuruluş ve organizasyon hizmetlerinin yapılması, pazarlama ve işletmelerinin yapılması, kiralanması ve kiraya verilmesi işlerini yapmaktır.

Konsolide finansal tabloların sunumu amacıyla, Şirket'in %100 payına sahip olduğu Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. bundan böyle "Bağlı Ortaklık" olarak adlandırılacaktır.

Bundan böyle konsolide finansal tablolarda ve dipnotlarında Şirket ve Bağlı Ortaklığı "Grup" olarak adlandırılacaktır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup bünyesinde çalışan personel sayısı 41 kişidir. (31 Aralık 2025: 43 kişi)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket ve Türkiye'de yerleşik bağlı ortaklığı muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası ("TL") olarak tutmaktadır. Grup'un finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Grup'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları Grup'un geçerli para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 5'nci maddesine göre Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından yayımlanan TMS Taksonomisi ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

1 Ocak – 30 Eylül 2026 dönemine ait konsolide finansal tablolar, 9 Kasım 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

KGK'nın 23.11.2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında TMS/TFRS uygulayan şirketlerin 31.12.2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardında ("TMS 29") yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği ile kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşların TMS 29 hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak farklı geçiş tarihleri belirleyebileceği hususları kamuya ilan edilmiştir. SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TMS/TFRS'yi uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.
Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan düzeltmeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30.09.2026	137,23	1	158%
31.12.2025	110,39	1,24317	211%
30.09.2025	105,78	1,29732	222%

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

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

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumlarda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı ve TMS 2 Stoklar Standardı hükümleri uygulanmaktadır.

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

- Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

2.03 Konsolidasyon Esasları

Konsolidasyon, ana ortaklık olan Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. bünyesinde gerçekleştirilmiş olup, Edip Gayrimenkul Yatırım'ın %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklık Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin finansal tabloları tam konsolidasyon yöntemi ile ilişikteki konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.

Edip Gayrimenkul Yatırım ile bağlı ortaklığın ödenmiş sermayesi ve iştirak tarihindeki özsermayesi dışındaki bilanço kalemleri toplanır. Yapılan toplama işleminde, tam konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borç bakiyeleri ile karşılıklı indirime tabi tutulur.

Edip Gayrimenkul Yatırım'ın bağlı ortaklıktaki payı; Edip Gayrimenkul Yatırım'daki Finansal Varlıklar ve bağlı ortaklıktaki Sermaye hesabından karşılıklı olarak elimine edilir.

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın ödenmiş sermaye dahil bütün özkaynak kalemlerinden, ana ortaklık dışı paylara isabet eden tutarlar indirilir ve konsolide finansal durum tablosunun özsermaye hesap grubunda "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" adıyla gösterilir.

Edip Gayrimenkul Yatırım ve bağlı ortaklığı arasındaki satın alma ve satış işlemleri ve bu işlemlerle ilgili oluşan kar ve zararlar gelir tablosunda elimine edilmiştir. Konsolide finansal tablolar benzer işlemler için aynı muhasebe prensipleri kullanılarak hazırlanmıştır.

2.04 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Mali Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un mali tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Mali tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem mali tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

2.05 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Grup Yönetimi'nin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, finansal durum tablosu tarihi itibari ile muhtemel yükümlülük ve 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 kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar.

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

a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. **(Not:25)**

b) Grup, 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. **(Not: 18,19)**

c) Şüpheli alacak karşılıkları, Grup 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 konsolide finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Bilanço tarihi itibariyle ilgili karşılıklara ait bilgiler Not 10' da verilmiştir.

d) Grup, ertelenmiş vergi hesabını TMS ve TFRS'ye uygun olarak yapmış ve finansal tablolara yansıtmıştır. Grup'un geçmiş yıllardan gelen devreden mali zararları bulunmakta olup, bu tutar gelecek dönemlerde kullanabilme olasılıkları değerlendirilerek ertelenmiş vergi hesabına dahil edilmiştir. Grup, geçmiş dönemlerde oluşan mali zararlarının ileride kullanılma durumlarını tahmin etmekte ve kullanılma ihtimalini düşük gördüğü mali zararlarını ertelenmiş vergi varlığı olarak finansal tablolarda göstermemektedir. Bilindiği üzere VUK hükümleri uyarınca mali zararlar sadece 5 yıl taşınabilmektedir. (**Not:36**)

e) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun bedelleriyle finansal tablolara yansıtmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi tarafından hazırlanmış olup söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, kira gelirlerinin referans alınmasıyla indirgenmiş nakit akım yöntemine göre tespit edilmiştir. **(Not: 17)**

2.06 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Gerekli olması veya Grup'un mali durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin mali tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi mali tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Cari dönemde Grup'un muhasebe politikalarında bir değişiklik yapılmamıştır.

2.07 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 mali 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.

2.08 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, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilirler.

2.09 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Mali tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikalarının özeti aşağıdaki gibidir.

2.09.01 Gelir Kaydedilmesi

Hasılat

Gelirler, transferi konusunda söz verilen mal ve/veya hizmetleri yansıtacak şekilde, bu mal ve hizmetler karşılığında hak edilmesi beklenen tutar olarak gösterilmektedir. Bu amaçla TFRS 15 hükümleri çerçevesinde hasılatın kayda alınmasında 5 adımlık bir süreç uygulanmaktadır.

- Müşteriyle yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmedeki ayrı performans kriterleri ve yükümlülüklerin belirlenmesi
- Sözleşme bedelinin tespit edilmesi
- Satış Bedelinin Yükümlülüklere Dağıtılması
- Sözleşme yükümlülükleri yerine getirildikçe hasılatın kaydedilmesi

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerinde yer alan gizli faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre mali tablolara yansıtılır.

2.09.02 Stok Değerlemesi

Grup'un stokları diğer stoklardan oluşmaktadır. 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. Grup'un dönem içerisinde aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.

Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

2.09.03 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 **(Not:6)**. 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.

2.09.04 Ticari Alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Grup kaynaklı ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş net değeri ile ve varsa şüpheli alacak karşılığı düşüldükten sonra taşınmaktadır. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Ticari alacaklar içinde sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler bilanço tarihindeki efektif faiz oranı ile reeskonta tabi tutularak indirgenmiş tutarları ile taşınır.

Şüpheli alacak karşılığı gider olarak kayıtlara yansıtılmaktadır. Karşılık, Grup yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın yapısı gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır.

2.09.05 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler.

Başlangıç muhasebeleştirmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlenirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya kayıplar oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilirler.

Grup, önceki yıllarda yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemi ile muhasebeleştirmekteyken, 30 Haziran 2014 tarihinden itibaren 7 Mayıs 2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile gerçeğe uygun değer yöntemini benimsemeye karar vermiştir. Gerçeğe uygun değer yöntemi benimsendiğinden söz konusu gayrimenkullere amortisman ayırma uygulamasına son verilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulun kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

2.09.06 Maddi Duran Varlıklar

Maddi Duran Varlıklar maliyet değerlerinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismana tabi tutulmuştur.

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

Cinsi	Ekonomik Ömür (Yıl)	30 Eylül 2026 Oran (%)	31 Aralık 2025 Oran (%)
Taşıtlar	2-10	20	20
Demirbaşlar	2-50	2-50	2-50

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.

Sabit kıymetlerin satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar net defter değerleriyle satış fiyatının karşılaştırılması sonucunda belirlenir ve faaliyet karına dahil edilir.

Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider yazılır. Eğer bakım ve onarım gideri ilgili aktifte genişleme veya gözle görünür bir gelişme sağlıyorsa aktifleştirilir.

2.09.07 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi Olmayan Duran Varlıklar maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Maddi Olmayan Duran Varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.
Satın alınan bilgisayar yazılımları maliyet bedelleri üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler faydalı ömürlerine göre amortismana tabi tutulur.

Cinsi	Ekonomik Ömür (Yıl)	30 Eylül 2026 Oran (%)	31 Aralık 2025 Oran (%)
Haklar	3	33,33	33,33

2.09.08 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

2.09.09 Kiralama İşlemleri

i) Finansal Kiralama İşlemleri

Grup'un Finansal Kiralama işlemi bulunmamaktadır.

II) Operasyonel Kiralama İşlemleri

Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır.

Kiracı Olarak Grup:

TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı 1 Ocak 2019 tarihi itibariyle yürürlüğe girmiştir. TFRS 16, 12 aydan uzun vadeli kira sözleşmelerine ilişkin olarak kiralama süresi boyunca yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değeri olarak hesaplanmış olan "Kira yükümlülüğü" tutarının bilançonun pasifinde, kira yükümlülüğüne eşit bir tutarın ise "Kullanım Hakkı Varlıkları" (Not:19) bilançonun aktifinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. "Kullanım Hakkı Varlıkları" olarak muhasebeleştirilen tutar sözleşme süresine göre amortismana tabi tutulmaktadır.

Grup, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım Hakkı Varlıkları

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

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortismana tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kiralama İşlemlerinden Borçlar

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımni faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Grup, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dahil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan ödemelerden oluşur.

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

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır.

Kiralayan Olarak Grup:

Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Bir operasyonel kiralama için yapılan kiralama ödemeleri, kiralama süresi boyunca normal yönteme göre gelir olarak kayıtlara alınmaktadır. Grup bağlı ortaklığı 212 Alışveriş Merkezi' nden kira geliri elde etmektedir.

Grup'un konsolide operasyonel kira geliri toplamı 1 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 tarihleri arası için 472.670.449 TL'dir. (1 Ocak 2025 – 30 Eylül 2025: 487.236.186 TL' dir)

2.09.10 Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Grup'un özellikli varlıklarla ilgili olarak cari dönemde aktifleştirdiği borçlanma maliyeti yoktur.

2.09.11 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Finansal yükümlülükler itfa edilmiş maliyetlerinde ölçülenler veya gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülenler olarak sınıflanır. Ticari amaçla elde tutulan olarak sınıflandırılan finansal yükümlülükler, türevler ve ilk kayıtlara alınması sırasında bu şekilde tanımlananlar, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak muhasebeleştirilir. Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değerlerinden ölçülürler ve net kazanç ve kayıplar, faiz giderleriyle birlikte kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülüklerin sonraki ölçümü, etkin faiz metodu kullanılarak itfa edilmiş maliyetlerinden yapılır.

Faiz gelirleri ve yabancı para çevirim farkı kar ve zararları, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansal tablo dışı bırakma sırasında oluşan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

a)İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal araçlar

b) Gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen –borçlanma araçları;

c) GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları

d) GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen finansal araçlar

olarak sınıflandırılır.

Finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

a) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflanmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması,

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir.

Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

TFRS 9 hükümleri çerçevesinde "beklenen kredi zararları" modeli uygulanmaktadır. Yeni değer düşüklüğü modeli itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanır ancak özkaynak araçlarına yapılan yatırımlara uygulanmaz.

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar ticari alacaklar, diğer alacaklar ve nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır.

Ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için zarar karşılıkları her zaman ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçülür.

Bir finansal varlıktaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artıp artmadığı belirlenirken ve beklenen kredi zararları tahmin edilirken, aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiler dikkate alınır. Bunlar, Grup'un geçmiş deneyimlerine ve bilinçli kredi değerlendirmelerine dayanan niteliksel ve sayısal bilgileri ve analizleri ve ileriye yönelik bilgileri içerir.

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

Grup, her raporlama döneminde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların kredi-değer düşüklüğü olup olmadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya daha fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi-değer düşüklüğüne uğramıştır.

Aşağıdaki olaylara ilişkin gözlemlenebilir veriler finansal varlığın kredi-değer düşüklüğüne uğramış olduğunu gösteren kanıtlardır:

- İhraççının ya da borçlunun önemli finansal sıkıntı içinde olması;

- Temerrüt veya vadenin önemli oranda aşılması gibi nedenlerle bir sözleşme ihlalinin meydana gelmesi;

- Ekonomik veya sözleşmeye bağlı nedenlerle, borçlunun içine düştüğü finansal sıkıntıdan dolayı alacaklının borçluya normal şartlarda düşünmediği bir ayrıcalık tanıması;

- Borçlunun iflasının veya başka bir finansal yeniden yapılanmaya gireceğinin muhtemel olması; veya

- Finansal sıkıntılar nedeniyle bu finansal varlığa ilişkin aktif piyasanın ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların zarar karşılıkları bu varlıkların brüt değerlerinden düşülür.

Kayıttan düşme

Finansal varlıktan daha fazla bir nakit akışı geri kazanmaya yönelik makul bir beklenti bulunmaması durumunda, finansal varlığın brüt tutarı kayıtlardan düşülür.

Bu durum, genel olarak Grup'un borçlunun kayıttan düşmeye konu tutarları geri ödeyebilecek yeterli nakit akışı yaratan gelir kaynaklarının ya da varlıklarının bulunmadığını belirlemesi durumunda oluşur. Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar Grup'un vadesi geçen alacakların geri kazanılması için uyguladığı yaptırım aktivitelerine hala konu edilebilir.

Finansal varlıklar, hiçbir geri kazanma beklentisi bulunmaması durumunda kayıtlardan düşülür (borçlunun Grup'la herhangi bir geri ödeme planı yapmaması gibi). Kayıtlardan çıkarılan ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için Grup alacağı geri kazanabilmek amacıyla yaptırım aktivitelerinde bulunmaya devam eder. Geri kazanım tutarları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

2.09.12 Kur Değişiminin Etkileri

Yıl içerisinde gerçekleşen döviz işlemleri, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Finansal Durum Tablosunda yer alan dövize bağlı varlık ve borçlar, finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bu çevirimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,

- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,

- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

2.09.13 Pay Başına Kar / Zarar

Hisse başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Hisse başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır.

Dolayısıyla hisse başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.09.14 Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar

Finansal durum tablosu tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder.

Finansal durum tablosu tarihi itibariyle söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların finansal durum tablosu tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

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

2.09.15 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Grup'un, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasın
ın muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak mali tablolara alınır.

Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Grup şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılamaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

2.09.16 İlişkili Taraflar

Bu mali 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. **(Not.38)**

2.09.17 Devlet Teşvik ve Yardımları

Devlet teşvikleri ile birlikte araştırma ve geliştirme teşvikleri, Grup'un teşvik talepleri ile ilgili olarak yetkililer tarafından onaylandığı zaman tahakkuk esasına göre gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilir.

2.09.18 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığın konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide mali tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

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

Cari Vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilemeyen veya indirilemeyen kalemleri hariç tuttuğundan dolayı, kar veya zarar tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü finansal durum tablosu tarihi itibariyle yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin mali tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.
Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Şerefiye veya işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa mali tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır.
Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte bu farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bir finansal durum tablosu tarihi itibariyle gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve finansal durum tablosu tarihi itibariyle kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un finansal durum tablosu tarihi itibariyle varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.
Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alanın, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur. Finansal tablolarda yer alan vergiler, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergilerdeki değişimi içermektedir. Grup, dönem sonuçları üzerinden cari ve ertelenmiş vergi hesaplamaktadır.

Vergi Varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme

Ödenecek kurumlar vergisi tutarları, peşin ödenen kurumlar vergisi tutarlarıyla ilişkili olduğu için netleştirilmektedir. Ertelenmiş verginin aktif ve pasifi de aynı şekilde netleştirilmektedir.

2.09.19 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı provizyonları ilişikteki finansal tablolarda gerçekleştikçe provizyon olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan TMS 19 *"Çalışanlara Sağlanan Faydalar"* Standardı uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Ekli mali tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının finansal durum tablosu tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak mali tablolara yansıtılmıştır.

2.09.20 Nakit Akış Tablosu

Nakit ve nakit benzeri değerler finansal durum tablosunda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadırlar. Nakit akış tablosu için dikkate alınan nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

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

2.10 Sermaye ve Temettüler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.12 İşletmenin Sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.13 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve Yorumları

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS ve yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un finansal durum ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

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

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı ("TFRS 9") ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar Standardına ("TFRS 7") ilişkin finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim 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 geri çağrılabilir olmayan 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 uygulanacaktır.

Bu değişikliklerin, Grup konsolide finansal tabloları üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

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

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) Resmi Gazete'de 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.

Bu değişiklik, Grup için geçerli olmadığından Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TMS/TFRS'ye İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11.

KGK tarafından 27 Eylül 2025 tarihli Resmi Gazete'de TMS/TFRS'ye ilişkin iyileştirmeler, Cilt 11 yayınlanmıştır. Bu kapsamda;

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması Standardı ("TFRS 1") – TMS/TFRS'yi 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 Gerçeğe Uygun Değer Standardına 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 fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

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

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

Genel anlamda, Grup konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

ii) Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide 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 Konsolide Finansal Tablolar Standardı ve TMS 28 İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardında ("TMS 28") yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TMS 21 Değişiklikleri: Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

KGK tarafından 14 Nisan 2026 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim başlıklı değişiklik ile TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri Standardı ("TMS 21") kapsamında yüksek enflasyonlu olmayan bir geçerli (fonksiyonel) para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunu zorunlu kılmıştır. Bu kapsamda, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan ancak; sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletme, finansal tablolarının çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil tüm tutarları için, cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanacaktır. Fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletme ise, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade edecektir. Bu değişiklikler ayrıca ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup bu değişikliğin konsolide finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirecektir.

TFRS 17 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 Sigorta Sözleşmeleri Standardını ("TFRS 17") 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. Standardın zorunlu yürürlük tarihi, yapılan son düzenleme ile birlikte 1 Ocak 2027 veya sonrasında başlayan hesap dönemlerine ertelenmiştir.

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı ("TFRS 18") 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, finansal tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. 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. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı,

- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için finansal tablolarda gerekli açıklamalar,

- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Grup TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı ("TFRS 19"), 10 Ağustos 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu standart kapsama giren bağlı ortaklıklar açısından TMS/TFRS'de yer alan açıklama yükümlülüklerinin azaltılması amacına yöneliktir. TFRS 19 kapsamında kamuya hesap verme sorumluluğu bulunmayan ve kendisi bir bağlı ortaklık niteliğinde olan işletmelerin, diğer TMS/TFRS'de yer alan açıklama hükümleri yerine TFRS 19'da düzenlenen kolaylaştırılmış açıklama hükümlerini uygulaması öngörülmektedir. Böylece, bu işletmelerin açıklama hükümleri açısından raporlama yükümlülüklerinin hafifletilmesi amaçlanmaktadır. TFRS 19'un uygulanması zorunlu olmayıp, işletmelerin tercihine bırakılmıştır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar:

- Halka açık olmayan ya da sermaye piyasası araçları borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması veya,

- TMS/TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide finansal tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Grup TFRS 19'un finansal tabloları üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlarda Gerçeğe Uygun Değer Seçeneğine İlişkin Değişiklikler

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar'a İlişkin Değişiklikler 31 Temmuz 2026 tarihli Resmî Gazete'de yayınlanmış olup, TFRS 18 ile birlikte 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Söz konusu değişiklikler ile TMS 28'i halihazırda uygulayan işletmelerin mevcut uygulamalarının olumsuz etkilenmemesi ve gereksiz uygulama karmaşıklığının önlenmesi hedeflenmiştir. Bu değişiklikler ile TMS 28'in 18 ve 19'uncu paragraflarında yer alan gerçeğe uygun değer seçeneğine ilişkin olarak önceki metinde yer alan "yatırım amaçlı sigorta fonu" ifadesi, uygulamada karşılaşılan farklı yorumların önüne geçilmesi amacıyla standart metninden çıkarılmış ve gerçeğe uygun değer seçeneğinden yararlanabilecek "benzer işletmeler" ifadesinin kapsamı, TFRS 18'in 49(a) paragrafına atıf yapılmak suretiyle netleştirilmiş ve söz konusu ifade "ana faaliyeti kapsamında belirli varlık türlerine yatırım yapan işletmeler" olarak tanımlanmıştır.

Söz konusu değişikliklerin Grup finansal tabloları üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur.

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ YATIRIMLAR

Yoktur.

NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Bölümlere Göre Raporlamaya konu olacak işlemleri bulunmamaktadır.

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un dönem sonları itibariyle Nakit ve Nakit Benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Kasa	192.086	74.095
Banka	174.561.933	122.206.285
- TL Vadesiz Mevduat	*123.946.840*	*48.677.052*
- Euro Vadesiz Mevduat	*34.586.803*	*39.393.746*
- TL Vadeli Mevduat	*16.028.290*	*34.135.486*
Toplam	**174.754.019**	**122.280.380**

30.09.2026 tarihi itibarıyla TL cinsinden vadeli mevduatların faiz oranı % 37 -% 40 aralığındadır.

Grup'un nakit akış tablolarında görünen nakit ve nakit benzeri değerler aşağıdaki gibidir.

	30.09.2026	**31.12.2025**
Nakit ve Nakit Benzerleri	174.754.019	122.280.380
Bloke Mevduatlar (-)	-	-
Nakit Akış Tablosu	**174.754.019**	**122.280.380**

NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Finansal Yatırımları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Fon hesabı (*)	36.666.052	34.455.210
Toplam	**36.666.052**	**34.455.210**

(*) Grup'un İş Bankası ve Halk Bankası fon hesaplarından oluşmaktadır.

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	266.747.962	319.041.501
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	199.491	636.269
Toplam	**266.947.453**	**319.677.770**

Grup'un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Uzun Vadeli Banka Kredileri	912.531.504	1.198.917.282
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	452.304	-
Uzun Vadeli Finansal Borç Toplamı	**912.983.808**	**1.198.917.282**
Finansal Borçlar Toplamı	**1.179.931.261**	**1.518.595.052**

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
0-3 ay	40.547	129.320
4-12 ay	158.944	506.949
1-5 yıl	452.304	-
Toplam	**651.795**	**636.269**

Krediler

Kısa Vadeli Krediler

30 Eylül 2026

Nev'i	**Döviz Cinsi**	**TL Tutarı**	**Vade**	**Etkin Faiz Oranı (%)**
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	TL	266.747.962	4-12 ay	11,18%
Toplam		**266.747.962**		

Nev'i	**Döviz Cinsi**	**TL Tutarı**	**Vade**	**Etkin Faiz Oranı (%)**
Uzun Vadeli Krediler	TL	912.531.504	1-5 yıl	11,18%
Toplam		**912.531.504**		

31 Aralık 2025

Nev'i	**Döviz Cinsi**	**TL Tutarı**	**Vade**	**Etkin Faiz Oranı (%)**
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	TL	319.041.501	4-12 ay	11,18%
Toplam		**319.041.501**		

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Krediler	TL	1.198.917.282	1-5 yıl	11,18%
Toplam		**1.198.917.282**		

Uzun vadeli kredilerin bilanço dönemini takip eden 12 ay içinde ödenecek anapara ve faiz tutarları kısa vadeli finansal borçlar içinde gösterilmiştir.

NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur.

NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2026	31.12.2025
Alıcılar	71.339.915	70.741.502
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*70.103.846*	*69.398.299*
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*1.236.069*	*1.343.203*
Alacak Senetleri	5.640.148	5.109.998
Alacak Reeskontu (-)	(321.154)	(380.655)
Şüpheli Ticari Alacaklar	23.409.495	34.553.280
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(23.409.495)	(34.553.280)
Toplam	**76.658.909**	**75.470.845**

Grup, alacaklarının tahsil edilip edilmeyeceğine karar verirken, müşterilerin geçmişteki ödeme performansını dikkate alarak değerlendirmektedir. 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle ticari alacakların ortalama tahsilat süresi 29 gündür. (31 Aralık 2025: 29 gün)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle ilgili para birimindeki ticari alacakların yıllık etkin faiz oranları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
TL Ticari Alacaklar	% 38,75	% 38,75

Grup'un ilişkili taraflardan alacaklarına karşılık alınmış teminatı bulunmamaktadır.

Grup sorunlu hale gelen ticari alacakları için müşteri bazında zarar karşılığı ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerin geri ödeme yapamayacağı veya söz konusu alacaklar için alınmış olan teminatların değerinin gerçekleştirilemeyeceği düşünülen alacakları kapsar.

Şüpheli alacak karşılıklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Dönem Başı	(34.553.280)	(20.995.975)
Dönem gideri **(Not: 31)**	(1.687.778)	(9.185.006)
Enflasyon Etkisi	6.303.827	4.785.841
Dönem içinde tahsil-iptal edilen tutarlar **(Not: 31)**	6.527.736	2.748.070
Dönem Sonu	**(23.409.495)**	**(22.647.070)**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

Alacaklar için alınmış teminatlara ilişkin açıklamalara **Not:23**'de yer verilmiştir.

Ticari alacaklarda risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalara **Not:39**'de yer verilmiştir.

Grup'un ilişkili taraflardan alacaklarına karşılık alınmış teminatı bulunmamaktadır.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Hesap Adı	30.09.2026	31.12.2025
Satıcılar	**19.126.232**	**7.518.195**
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*19.126.232*	*7.518.195*
Toplam	**19.126.232**	**7.518.195**

Ticari borçların ortalama ödeme süresi 11 gündür. (31 Aralık 2025: 11 gün)

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

Grup'un ilişkili taraflara olan borçlarına karşılık verilmiş teminatı bulunmamaktadır.

NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Diğer Alacak ve Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Hesap Adı	30.09.2026	31.12.2025
Verilen Depozito ve Teminatlar	555.697	409.054
Vergi Dairesinden Alacaklar (Stopaj Alacakları)	1.079.605	-
Toplam	**1.635.302**	**409.054**

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Alacakları bulunmamaktadır

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2026	31.12.2025
Diğer Borçlar	**177.263**	**33.331**
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*688*	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*176.575*	*33.331*
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	27.064.779	11.967.968
Toplam	**27.242.042**	**12.001.299**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Hesap Adı	30.09.2026	31.12.2025
Alınan Depozito ve Teminatlar	2.443.428	2.850.254
Toplam	**2.443.428**	**2.850.254**

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Borçlarına karşılık verilmiş teminatı bulunmamaktadır.

NOT 12 TÜREV ARAÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Türev Araçları bulunmamaktadır.

NOT 13 STOKLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Diğer stoklar	843.451	419.182
Toplam	**843.451**	**419.182**

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Stok değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

Hesap Adı	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 31.12.2025**
Maliyet Bedeli ile Yer Alan Stoklar	843.451	419.182
Toplam Stoklar	**843.451**	**419.182**

Grup'un stokları üzerinde teminat ve ipotek bulunmamaktadır.

NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Devam Eden İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Varlıkları bulunmamaktadır.

NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımı bulunmamaktadır.

NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026

	Açılış 01.01.2026	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**Değerleme**	**Kapanış 30.09.2026**
Yat. Amaçlı Gayrimenkuller					
212 Outlet AVM	8.919.744.751	5.139.116	-	-	8.924.883.867
Lüleburgaz Arsalar	177.630.345	-	-	-	177.630.345
Manisa Arsalar	13.127.875	-	-	-	13.127.875
Mahmutbey Arsa	3.315.534	-	-	-	3.315.534
TOPLAM	**9.113.818.505**	**5.139.116**	**-**	**-**	**9.118.957.621**

30 Eylül 2025

	Açılış 01.01.2025	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**Değerleme**	**Kapanış 30.09.2025**
Yat. Amaçlı Gayrimenkuller					
212 Outlet AVM	8.500.600.353	1.622.937	-	-	8.502.223.290
Lüleburgaz Arsalar	167.253.867	-	-	-	167.253.867
Manisa Arsalar	12.266.526	-	-	-	12.266.526
Mahmutbey Arsa	1.446.599	-	-	-	1.446.599
TOPLAM	**8.681.567.346**	**1.622.937**	**-**	**-**	**8.683.190.283**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla **212 Outlet AVM**'nın gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Lotus GD A.Ş.") tarafından 26 Şubat 2026 tarihli değerleme raporu ile 7.175.000.000 TL tespit edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup, söz konusu değerleme raporlarında değer, kira gelirlerinin referans alınmasıyla indirgenmiş nakit akım yöntemine göre tespit edilmiştir. Kira gelirinin hesabında doluluk oranı 2026 yılı ve takip eden yıllar için % 96 olarak baz alınmıştır. Yukarıda açıklanan değerleme rapor tutarının 30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü ile değeri ilave dönem içi girişleri ile birlikte 8.924.883.867 TL'dir.

212 Outlet AVM'nin mevcut finansal durumundan hareketle ileriye dönük varsayımlara istinaden hesaplanan bu değerin, ekonomideki ve mevzuattaki gelişmelere bağlı olarak kira gelirlerinde yaşanabilecek değişimlere ve doluluk oranlarındaki gerçekleşmelere göre artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla **Lüleburgaz Arsalar**'ın gerçeğe uygun değeri SPK tarafından yetkilendirilmiş Lotus GD A.Ş tarafından yapılan değerleme raporu ile tespit edilmiştir. Lotus GD A.Ş. 26 Şubat 2026 tarihli raporunda söz konusu gayrimenkul için 142.885.000 TL değer tespit etmiştir. Lotus GD A.Ş. emsal karşılaştırma yöntemini kullanmış ve muhtelif parsellerden oluşan gayrimenkulde parsellerin her biri için 1.225-3.830 TL/m2 arasında değişen değerler öngörülmüştür. Yukarıda açıklanan değerleme rapor tutarının 30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü ile değeri 177.630.345 TL'dir.

Manisa ili Kırkağaç ilçesindeki 72.682 metrekare arsa cari dönemde alınmış olup alım bedeli 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri kabul edilmiştir. İlgili arsa enerji santrali için alınmış olup hali hazırda başlayan yatırım bulunmadığı için yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanmıştır. Arsanın değerim 10.560.000 TL'dir. Yukarıda açıklanan değerleme rapor tutarının 30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü ile değeri 13.127.875 TL'dir.

İstanbul ili Bağcılar ilçesindeki 57.042 metrekare arsanın 376 metrekaresi (Mahmutbey Arsa) Grup'a aittir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla **Mahmutbey Arsa**'nın gerçeğe uygun değeri, Lotus GD A.Ş. tarafından 26 Şubat 2026 tarihli değerleme raporu ile 2.667.000 TL olarak tespit edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup tespit edilen değer Emlak Vergisi Değeri baz alınarak hesaplanmıştır. Yukarıda açıklanan değerleme rapor tutarının 30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü ile değeri 3.315.534 TL'dir.

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşisi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerimiz gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilmekte olup bu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış yetkili gayrimenkul ekspertiz firmaları tarafından tespit edilmektedir. Tüm gayrimenkullerimizin gerçeğe uygun değer tespit esaslarına yukarıda yer verilmiştir. Yukarıda Emsal karşılaştırma esasına göre gerçeğe uygun değeri tespit edilen gayrimenkullerin değeri civar gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri baz alınarak belirlenmiş olduğundan gözlenebilir girdilere dayanmakta olması sebebiyle *"Seviye 2"* kapsamındadır. Gelir indirgeme yaklaşımına göre tespit edilen gayrimenkulümüzün gerçeğe uygun değer tespit şekli gerçeğe uygun değer hiyerarşisinde *"Seviye 3"* kapsamındadır. **Bkz Not:40**

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden İleride Elde Edilecek Kira Geliri

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
1 Yıldan Az	403.899.369	455.115.452
1 Yıldan Fazla 5 Yıldan Az	181.288.574	200.044.569
5 Yıldan Fazla	8.300.515	11.657.986
Toplam	**593.488.458**	**666.818.007**

Aktifleştirilen Finansman Gideri olup olmadığına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Doğrudan Faaliyet Giderleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait doğrudan giderlerin kira geliri elde edilen ve edilmeyenler bazında dağılımı aşağıdaki gibidir.

	30.09.2026	**31.12.2025**
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	23.253.377	15.950.462
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	323.961	265.138
Vergi Resim Harç Gideri Toplamı	**23.577.338**	**16.215.600**
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	-	-
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	-	-
Bakım Onarım Gideri Toplamı *	-	-
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	11.130.370	15.086.061
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller		-
Sigorta Gideri Toplamı	**11.130.370**	**15.086.061**

*212 Alışveriş Merkezi'ne ait dönem içinde yapılan doğrudan giderlerin işletmesel bakım, onarım, tadilat gibi işlerin maliyetleri kiracılara yansıtılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin satın alma, inşa veya geliştirme ya da bakım ve onarım veya iyileştirme konularındaki sözleşmeye bağlı yükümlülüklere ilişkin bilgi;

Yoktur.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerimizin nakde çevrilebilme veya gelirlerinin ve elden çıkarılma durumunda elde edilecek tutarın tahsil edilebilme durumuna ilişkin açıklama;

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek ve rehinlerin detayları aşağıda belirtilmektedir:

30 Eylül 2026

Maddi Varlık Cinsi, Yeri	**Veriliş Nedeni**	**İpotek/Rehin/Diğer**
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parsel sayılı 55.193,17 m^2 miktarlı A blokta 428, adet bağımsız bölüm üzerinde,	Borçlu Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 120.000.000 Euro 1. derece, 6.000.000.000 TL 2. derece	1.Derece, 2. Derece İpotek
İstanbul,Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.taşınmazın üzerinde Bedaş'a kablo geçiş güzergahı için 21.4.2009 tarihinden itibaren 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi
İstanbul,Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.taşınmazın üzerinde Tedaş'a kablo geçiş güzergahı için 25.10.2011 tarihinden itibaren 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi

31 Aralık 2025

Maddi Varlık Cinsi, Yeri	**Veriliş Nedeni**	**İpotek/Rehin/Diğer**
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parsel sayılı 55.193,17 m^2 miktarlı A blokta 428, adet bağımsız bölüm üzerinde,	Borçlu Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 120.000.000 Euro 1. derece, 6.000.000.000 TL 2. derece	1.Derece, 2. Derece İpotek
İstanbul,Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.taşınmazın üzerinde Bedaş'a kablo geçiş güzergahı için 21.4.2009 tarihinden itibaren 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi
İstanbul,Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.taşınmazın üzerinde Tedaş'a kablo geçiş güzergahı için 25.10.2011 tarihinden itibaren 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi

NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Maddi Duran Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Maliyet Bedeli	110.813.933	99.419.947
Birikmiş Amortisman (-)	79.500.872	67.856.437
Net Değer	**31.313.061**	**31.563.510**

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri için maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026

Maliyet	Açılış 1 Ocak 2026	İlaveler	Cari Enflasyon Değer Artışı	Çıkışlar	Kapanış 30 Eylül 2026
Taşıt araç ve gereçleri	44.943.879	4.614.917	257.080	-	49.815.876
Döşeme ve demirbaşlar	56.809.217	3.970.216	218.624	-	60.998.057
TOPLAM	**101.753.096**	**8.585.133**	**475.704**	**-**	**110.813.933**

Birikmiş Amortisman	Açılış 1 Ocak 2026	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Kapanış 30 Eylül 2026
Taşıt araç ve gereçleri	21.610.217	6.927.622	-	28.537.839
Döşeme ve demirbaşlar	49.181.373	1.781.660	-	50.963.033
TOPLAM	**70.791.590**	**8.709.282**	**-**	**79.500.872**
Net Değer	**30.961.506**			**31.313.061**

30 Eylül 2025

Maliyet	Açılış 01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	Kapanış 30 Eylül 2025
Taşıt araç ve gereçleri	44.845.838	-	-	44.845.838
Döşeme ve demirbaşlar	52.434.355	2.139.754	-	54.574.109
TOPLAM	**97.280.193**	**2.139.754**	**-**	**99.419.947**

Birikmiş Amortisman	Açılış 01.01.2025	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Kapanış 30 Eylül 2025
Taşıt araç ve gereçleri	12.273.306	7.105.634	-	19.378.941
Döşeme ve demirbaşlar	46.517.844	1.959.652	-	48.477.496
TOPLAM	**58.791.150**	**9.065.287**	**-**	**67.856.437**
Net Değer	**38.489.043**			**31.563.510**

Aktiflere ait sigorta bilgileri **Not:23**' de yer almaktadır.

Grup'un 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle Maddi Duran Varlıklar, Kullanım Hakkı Varlıkları ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar için ayırmış olduğu dönem amortisman giderleri toplamı 8.952.331 TL olup, bu giderlerin 4.596.963 TL'si satışların maliyeti kalemi içerisinde, geri kalan 4.355.368 TL'si ise genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir. (30 Eylül 2025: 9.204.837 TL). **Bkz Not:31**

Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

NOT 19 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Şirket'in Kullanım Hakkı Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır.

30 Eylül 2026

Hesap İsmi	1 Ocak 2026	İlave	Çıkış (-)	30 Eylül 2026
Taşıtlar	4.720.578	884.561	(4.720.578)	884.561
Toplam	**4.720.578**	**884.561**	**(4.720.578)**	**884.561**

Hesap İsmi	1 Ocak 2026	Amortisman Gideri	Çıkış (-)	30 Eylül 2026
Taşıtlar	3.943.728	220.321	(3.943.728)	220.321
Toplam	**3.943.728**	**220.321**	**(3.943.728)**	**220.321**
Net Defter Değeri	**776.850**			**664.240**

30 Eylül 2025

Hesap İsmi	01.01.2025	İlave	Çıkış (-)	30 Eylül 2025
Taşıtlar	4.153.178	-	-	4.153.178
Toplam	**4.153.178**	**-**	**-**	**4.153.178**

Hesap İsmi	01.01.2025	Amortisman Gideri	Çıkış (-)	30 Eylül 2025
Taşıtlar	3.349.351	100.480	-	3.449.831
Toplam	**3.349.351**	**100.480**	**-**	**3.449.831**
Net Defter Değeri	**803.827**			**703.347**

NOT 20 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibariyle Maddi Olmayan Duran Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır:

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Maliyet Bedeli	4.311.675	4.220.592
Birikmiş Amortisman (-)	4.283.717	4.207.459
Net Değer	**27.958**	**13.133**

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir.

30 Eylül 2026

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2026
Haklar	921.245	-	-	921.245
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.390.430	-	-	3.390.430
Toplam	**4.311.675**	**-**	**-**	**4.311.675**

Birikmiş İtfa Payı	1 Ocak 2026	İtfa Payı Gideri	Çıkışlar	30 Eylül 2026
Haklar	921.245	-	-	921.245
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.339.744	22.728	-	3.362.472
Toplam	**4.260.989**	**22.728**	**-**	**4.283.717**
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	**50.686**			**27.958**

30 Eylül 2025

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Haklar	921.258	-	-	921.258
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.299.334	-	-	3.299.334
Toplam	**4.220.592**	**-**	**-**	**4.220.592**

Birikmiş İtfa Payı	1 Ocak 2025	İtfa Payı Gideri	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Haklar	907.835	288	-	908.123
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.260.554	38.782	-	3.299.336
Toplam	**4.168.389**	**39.070**	**-**	**4.207.459**
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	**52.203**			**13.133**

NOT 21 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçları aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	1.271.166	1.354.436
Ödenecek SGK	204.164	1.388.943
Toplam	**1.475.330**	**2.743.379**

NOT 22 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Devlet Teşvik ve Yardımları bulunmamaktadır.

NOT 23 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

22.1 Karşılıklar;

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

Hesap Adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	**4.591.691**	**4.625.329**
Dava Karşılığı	523.505	650.806
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları (*)	4.068.186	3.974.523
Toplam	**4.591.691**	**4.625.329**

(*) Bakiyenin tamamı alt işveren sıfatıyla sorumlu tutulduğu sosyal güvenlik prim borcundan kaynaklanmaktadır.

	Dava Karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2026 itibariyle	650.806	3.974.523	4.625.329
İlave Karşılık	-	961.479	961.479
Enflasyon Etkisi	(127.301)	(867.816)	(995.117)
30 Eylül 2026 itibariyle	**523.505**	**4.068.186**	**4.591.691**

	Dava Karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2025 itibariyle	1.420.415	3.656.698	5.077.112
İlave Karşılık	-	849.819	849.819
Enflasyon Etkisi	(421.328)	(741.359)	(1.162.687)
30 Eylül 2025 itibariyle	**999.087**	**3.765.157**	**4.764.244**

Grup'un dönem sonları itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalara ilişkin Kısa Vadeli Karşılıkları bulunmamaktadır.

ii) Kosullu varlık ve yükümlülükler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibariyle Grup aleyhine açılmış ve sürmekte olan davalara ilişkin ilave bir karşılık ayrılmamıştır.

iii) Pasifte yer almayan taahhütler , ipotek ve teminatlar

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle alınan ve verilen teminatları aşağıdaki gibidir:

		30.09.2026		31.12.2025	
Maliyet Bedeli	**Para Birimi**	**Orijinal Tutar**	**TL Karşılığı**	**Orijinal Tutar**	**TL Karşılığı**
Alınan teminat mektupları	EURO	71.468	3.967.210	71.468	3.605.789
Alınan teminat mektupları	TL	73.168.827	73.168.827	52.453.358	52.453.358
Toplam alınan teminatlar			**77.136.037**		**56.059.147**

		30.09.2026		31.12.2025	
Maliyet Bedeli	**Para Birimi**	**Orijinal Tutar**	**TL Karşılığı**	**Orijinal Tutar**	**TL Karşılığı**
Verilen teminat mektubu	TL	139.838	139.838	139.838	139.838
Verilen ipotek teminatı (1)	EURO	120.000.000	6.661.236.000	120.000.000	6.054.384.000
Verilen ipotek teminatı (2)	TL	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
Verilen kefalet (3)	EURO	120.000.000	6.661.236.000	120.000.000	6.054.384.000
Verilen kefalet (4)	TL	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
Toplam verilen teminatlar			**27.322.611.838**		**26.108.907.838**

iv) Teminat rehin ve ipoteklerin özkaynaklara oranı

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

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	**30.09.2026**	**31.12.2025**
A. Kendi tüzel kisiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	139.838	139.838
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	27.322.472.000	26.108.768.000
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 grup sirketleri lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	**27.322.611.838**	**26.108.907.838**

(1) Verilen ipotek teminatı 120.000.000 Euro Bağlı Ortaklık ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 79.000.000 Euro tutarlı 13 yıl vadeli kredi sözleşmesi gereği Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine verilen 1. derece ipotekten oluşmaktadır.

(2) Verilen ipotek teminatı 6.000.000.000 TL Bağlı Ortaklık ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 1.319.221.961 TL tutarlı 10 yıl vadeli finansal yeniden yapılandırma sözleşmesi gereği Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine verilen 2. derece ipotekten oluşmaktadır.

(3) Şirket tam konsolidasyon kapsamında Bağlı Ortaklık'ın Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile kredi anlaşmasında Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ana ortak sıfatıyla kefil olmuştur. Söz konusu kredi için ayrıca yukarıdaki paragrafta açıklandığı üzere Bağlı Ortaklık'ın vermiş olduğu aynı tutarda (120.000.000 Euro) ipoteği bulunmaktadır.

(4) Şirket tam konsolidasyon kapsamındaki Bağlı Ortaklık'ın Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile 8.000.000.000 TL limitli kredi sözleşmesinde ana ortak sıfatıyla kefil olmuştur.

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle Grup'un vermiş bulunduğu Diğer Teminat Rehin ve İpotek'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı % 0'dır. (31 Aralık 2025 : %0)

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı;

Grup'un 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla aktif değerler içinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi varlıklara ilişkin sigorta tutarı 5.985.070.216 TL'dir (31 Aralık 2025: 5.686.728.193 TL).

NOT 24 TAAHHÜTLER

Yoktur.

NOT 25 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Hesap Adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kıdem Tazminatı Karşılığı	6.997.282	7.834.178
Toplam	**6.997.282**	**7.834.178**

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan mevzuat gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 73.729,87 TL tavanına tabidir.

31 Aralık 2025: Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Grup'un çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", Grup'un yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle karşılıklar % 3,60 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2025: %3,33 reel iskonto oranı) Kıdem tazminatı yükümlülüklerine ilişkin emeklilik olasılığı tahmini 30 Eylül 2026 için %93,25 olarak hesaplanmıştır. (31 Aralık 2025: %94,29) Grup Yönetimi tarafından bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmektedir.

Kıdem Tazminatı hareketi aşağıdaki gibidir.	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
01Ocak 2026	7.834.178	11.080.022
Dönem İçi Ödeme	1.111.935	-
Cari hizmet maliyeti	987.301	1.399.637
Faiz Maliyeti	1.215.710	781.107
Aktüeryal (Kazanç) ve Kayıplar	(1.876.936)	(1.400.785)
Enflasyon Etkisi	(2.274.906)	(714.994)
Kapanış	**6.997.282**	**11.144.987**

NOT 26 EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur.

NOT 27 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER ve DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek Aylara Ait Giderler	15.024.323	2.873.554
Verilen Avanslar	15.011.230	16.673.967
Toplam	**30.035.553**	**19.547.521**

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen Avanslar(*)	83.167.026	94.027.597
Toplam	**83.167.026**	**94.027.597**

(*) Muğla ili Milas ilçesi Güllük mahallesinde yapılmakta olan siteden 3 adet villanın alımı için yapılan avans ödemesidir. Projenin inşaatı devam etmektedir.

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıdaki gibidir:tfr

Hesap Adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek Aylara Ait Gelirler (*)	810.528	1.170.616
Alınan Avanslar	1.859.230	9.159.236
Toplam	**2.669.758**	**10.329.852**

(*) Gelecek aylara ait gelirler hesabının bakiyesi Grup'un bazı AVM müşterilerinden peşin aldığı kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	1.253.696	212.792
Toplam	**1.253.696**	**212.792**

Grup'un dönem sonları itibariyle Diğer Dönen Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Personel Avansları	1.597.457	1.596.853
Devreden KDV	737.448	331.859
Toplam	**2.334.911**	**1.928.712**

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 itibariyle Diğer Duran Varlıkları bulunmamaktadır.

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 itibariyle Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 28 ÖZKAYNAKLAR

28.1 Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.)

28.2 Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Pay Tutarı	Pay Yüzdesi	Pay Tutarı	Pay Yüzdesi
Zeybek Emlak ve Yönetimi A.Ş.	19.790.411	30,45%	19.790.411	30,45%
Feza Holding A.S.	6.096.479	9,38%	6.096.479	9,38%
Nuri AKIN	7.980.824	12,28%	7.980.824	12,28%
Diğer (1)(2)	31.132.286	47,89%	31.132.286	47,89%
Toplam Sermaye	**65.000.000**	**100,00%**	**65.000.000**	**100,00%**

(1) Sermayenin %10'undan daha azına sahip olanların toplamını göstermektedir.
(2) 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle, Şirket'in halka açıklık oranı % 56,10 (31 Aralık 2025: % 56,10)'dur.

Ödenmiş sermayenin 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri ile biten hesap dönemleri boyunca detayı (pay adedi ve tarihi maliyet esasına göre TL olarak) aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Adet	**TL**	**Adet**	**TL**
1 Ocak	6.500.000.000	65.000.000	6.500.000.000	65.000.000
Toplam Sermaye	**6.500.000.000**	**65.000.000**	**6.500.000.000**	**65.000.000**

Ortaklık yapısında önemli değişmeler:

Bulunmamaktadır.

28.3 Sermaye Yedekleri

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle sermaye yedekleri, özsermaye enflasyon düzeltme farklarından ve pay senedi ihraç priminden (emisyon primi) oluşmaktadır.

Sermaye düzeltme farkları, Şirket sermayesinin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarı ile Grup'un enflasyon düzeltmesi öncesindeki sermaye tutarı arasındaki farkı ifade eder.

28.4 Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Paylara İlişkin Primleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	4.747.480	4.747.480
Toplam	**4.747.480**	**4.747.480**

28.5 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirlerin (Giderlerin) analizi aşağıda yer almaktadır.

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	(1.739.341)	(3.147.043)
Toplam	**(1.739.341)**	**(3.147.043)**

28.6 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirleri (Giderleri) bulunmamaktadır.

28.7 Kârdan Ayrılan Kısıtlanmıs Yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'si geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Hesap Adı	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Yasal Yedekler	218.234.240	217.202.474
Toplam	**218.234.240**	**217.202.474**

28.8 Geçmiş Yıl Kâr / Zararları

Geçmiş Yıl Karları olağanüstü yedekler ve diğer geçmiş yıl karlarından oluşmaktadır. Grup'un SPK düzenlemelerine göre bulunan 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibariyle geçmiş yıl karlarının/(zararlarının) detayı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Olağanüstü Yedekler	751.134.311	731.530.773
Diğer Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	4.000.059.341	3.197.677.455
Toplam	**4.751.193.652**	**3.929.208.228**

Halka açık şirketler, temettü dağıtımlarını SPK'nun II-19.01 nolu "Kar Payı Tebliği" düzenlemelerine göre yaparlar. Bu tebliğe göre kar dağıtım zorunluluğu yoktur. Şirketler kar dağıtım politikalarında veya esas sözleşmelerinde belirtilen şekilde kar payı öderler. Kar payları taksitler halinde ödenebileceği gibi ara dönem finansal tablolarında yer alan karlar üzerinden kar payı avansı da ödenebilir. Şirketler tarafından dağıtılmasına karar verilen kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

SPK'nın 07/03/2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararı Uyarınca ;

a) - "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" kalemi altında yer alan "Yasal Yedekler"in yasal kayıtlarında yer alan değeri üzerinden finansal tablolarda gösterileceği 2013/19 sayılı Kurul Bülteni'nde yer alan dipnot açıklamalarında belirtilmekle birlikte, enflasyon düzeltmesinde kullanılan endeks farkı dikkate alınarak, finansal tabloların bütüncül olarak tek bir endeks kapsamında gösterilmesi amacından hareketle; "Sermaye Düzeltme Farkları", "Paylara İlişkin Primler (İskontolar)" (Emisyon Primi) dâhil "Yasal Yedekler", ile "Diğer Yedekler"de sınıflanan statü yedekleri ile özel yedekleri vb. yedek kalemlerinin;

- Finansal Durum Tablosu'nda (Bilançoda) TÜFE ile düzeltilmiş tutarları üzerinden gösterilmesine,

- Yasal kayıtlarında yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar ile TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan düzeltilmiş tutarlar arasındaki farkın ise "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları" hesabına yansıtılmasına, bu kapsamda dipnotlarda TMS/TFRS finansal durum tablosunda özkaynaklar altında izlenen "Sermaye Düzeltme Farkları" ve yedek tutarları, söz konusu kalemlerin yasal kayıtlardaki tutarların ayrıntısı ile "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları"nda izlenen fark hakkında açıklama yapılmasına,

b) Enflasyona ilk geçiş kapsamında TMS/TFRS uyarınca hazırlanan bilançoda oluşan "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları" ve anılan tutarın ilgili finansal tablo dönemindeki endekslenmiş tutarının dipnotlarda açıklanmasına karar verilmiştir.

NOT 29 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un dönem sonları itibariyle Hasılat ve Satışların Maliyeti aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.07.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**	**01.07.2025 30.09.2025**
Kiralama Gelirleri	472.670.449	150.465.810	487.236.186	189.612.655
Masraf Katılım Payı Gelirleri	208.366.846	64.151.995	222.059.169	48.604.249
Toplam	**681.037.295**	**214.617.805**	**709.295.355**	**238.216.905**

Satışların Maliyeti'nin detayı aşağıdaki gibidir**.**

Hesap Adı	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.07.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**	**01.07.2025 30.09.2025**
Personel Giderleri	(49.724.369)	(13.732.839)	(109.841.317)	(46.661.841)
Diğer Hizmet Maliyeti	(274.107.052)	(92.913.885)	(204.007.439)	(59.904.476)
Amortisman Giderleri	(4.596.963)	(1.437.920)	(3.628.007)	(549.076)
Kıdem Tazminatı	(2.926.807)	(239.858)	(1.038.750)	(91.892)
Satışların Maliyeti	**(331.355.191)**	**(108.324.503)**	**(318.515.513)**	**(107.207.286)**

NOT 30 PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Grup'un dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.07.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**	**01.07.2025 30.09.2025**
Genel Yönetim Giderleri	(63.018.177)	(20.833.921)	(55.978.778)	(20.207.289)
Toplam Faaliyet Giderleri	**(63.018.177)**	**(20.833.921)**	**(55.978.778)**	**(20.207.289)**

NOT 31 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Grup'un dönem sonları itibariyle Niteliklerine Göre Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Genel Yönetim Giderleri	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.07.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**	**01.07.2025 30.09.2025**
Personel Giderleri	(16.219.094)	(5.645.978)	(16.638.739)	(5.620.316)
Vergi, Resim ve Harçlar	(23.577.338)	(7.010.622)	(11.560.876)	(5.979.828)
Amortisman Giderleri	(4.355.368)	(1.650.529)	(5.576.830)	(3.007.724)
Kıdem Tazminatı Giderleri	(368.379)	(110.520)	(1.342.532)	(390.085)
Sigorta Giderleri	(11.130.370)	(3.625.173)	(11.746.240)	(3.574.959)
Müşavirlik ve Denetim Giderleri	(3.615.843)	(1.257.718)	(3.962.526)	(1.315.554)
Dışardan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	(2.464.003)	(814.808)	(4.532.880)	(189.330)
Diğer giderler	(1.287.782)	(718.573)	(618.155)	(129.493)
Toplam	**(63.018.177)**	**(20.833.921)**	**(55.978.778)**	**(20.207.289)**

Amortisman giderleri ve itfa paylarının kar veya zarar tablosu hesaplarına kaydedildiği tutarlar aşağıda belirtilmiştir:

	01.01.2026 30.09.2026	**01.07.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**	**01.07.2025 30.09.2025**
Genel Yönetim Giderleri	(4.355.368)	(1.650.529)	(5.576.830)	(3.007.724)
Hizmet Üretim Maliyeti	(4.596.963)	(1.437.920)	(3.628.007)	(549.076)
Toplam	**(8.952.331)**	**(3.088.449)**	**(9.204.837)**	**(3.556.800)**

Personel giderlerinin kar veya zarar tablosu hesaplarına kaydedildiği tutarlar aşağıda belirtilmiştir:

	01.01.2026 30.09.2026	**01.07.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**	**01.07.2025 30.09.2025**
Genel Yönetim Giderleri	(16.219.094)	(5.645.978)	(16.638.739)	(5.620.316)
Hizmet Üretim Maliyeti	(49.724.369)	(13.732.839)	(109.841.317)	(46.661.841)
Toplam	**(65.943.463)**	**(19.378.817)**	**(126.480.056)**	**(52.282.157)**

NOT 32 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

Grup'un dönem sonları itibariyle Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2026 30.09.2026	01.07.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	**24.776.613**	**4.232.583**	**18.470.384**	**6.008.055**
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılığı	6.527.736	4.901.876	2.748.070	3.371
Konusu Kalmayan Kıdem Karşılığı	-	(5.551.669)	-	-
Konusu Kalmayan Dava Karşılığı	-	-	233.964	-
Menkul Kıymet Satış Karları	9.646.907	3.402.973	-	-
Cari Dönem Reeskont Geliri	337.966	337.966	-	-
Önceki Dönem Reeskont İptali	-	(356.770)	2.347.603	-
Kur Farkı Gelirleri	1.054.360	(58.665)	1.109.625	37.537
Vade Farkı Gelirleri	-	-	1.058.310	506.567
Diğer Gelirler	7.209.644	1.556.872	10.972.812	5.460.580
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	**(11.991.450)**	**(1.934.062)**	**(17.449.535)**	**(1.968.496)**
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(1.687.778)	(1.687.778)	(9.185.006)	(1.091.774)
Dava Karşılık Giderleri	-	-	(146.203)	-
Taşeron Sosyal Güvenlik Prim Borcu Karşılığı	(961.479)	(279.499)	(927.968)	(353.268)
Reeskont Giderleri	(354.475)	(156.838)	(1.106.282)	(213.264)
Kur Farkı Giderleri	(1.256.233)	(15.360)	(1.562.488)	(31.997)
Diğer Giderler	(7.731.485)	205.413	(4.521.588)	(278.194)
Diğer Gelir / (Gider) Net	**12.785.163**	**2.298.521**	**1.020.849**	**4.039.559**

NOT 33 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /(GİDERLER)

Grup'un dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri ve Yatırım Faaliyetlerinden Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2026 30.09.2026	01.07.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025
Faiz Gelirleri	6.634.108	1.912.701	14.423.983	6.989.766
Kur Korumalı Mevduat GUD Farkı Gelirleri	-	-	9.830.630	32
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	**6.634.108**	**1.912.701**	**24.254.613**	**6.989.798**
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	**-**	**-**	**(2.080.634)**	**-**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Gider) Net	**6.634.108**	**1.912.701**	**22.173.979**	**6.989.798**

NOT 34 FİNANSAL GELİRLER / GİDERLER

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansal Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansal Gelirler	01.01.2026 30.09.2026	01.07.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025
Faiz Gelirleri	64.674	(194.574)	1.083.976	1.083.976
Kur Farkı Gelirleri	3.401.499	1.568.457	11.414.815	11.414.815
Toplam	**3.466.173**	**1.373.883**	**12.498.791**	**12.498.791**

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansal Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansal Giderler	01.01.2026 30.09.2026	01.07.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025
Faiz Giderleri	(77.841.902)	(21.336.415)	(134.173.607)	(31.176.995)
Kiralama İşlemleri Faiz Gideri	(425.506)	(49.134)	(227.815)	(94.724)
Diğer Finansman Giderleri	(15.328)	(2.885)	(41.599)	(11.512)
Toplam	**(78.282.736)**	**(21.388.433)**	**(134.443.021)**	**(31.283.231)**
Finansal Gelir / (Giderler) Net	**(74.816.563)**	**(20.014.550)**	**(121.944.230)**	**(18.784.440)**

NOT 35 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

NOT 36 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un vergi gideri (veya geliri) cari dönem kurumlar vergisi gideri ile ertelenmiş vergi giderinden (veya geliri) oluşmaktadır.

	01.01.2026 30.09.2026	**01.07.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**	**01.07.2025 30.09.2025**
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(46.462.943)	(16.614.017)	78.884.386	(151.989.909)
Toplam Vergi Gelir / (Gideri)	**(46.462.943)**	**(16.614.017)**	**78.884.386**	**(151.989.909)**

36.1 Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Şirket Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli mali tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Hesap Adı	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Peşin Ödenen Vergiler	-	1.670.849
Toplam Cari Dönem Vergi Yükümlülüğü / (Varlığı)	**-**	**1.670.849**

Türkiye'deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir.

Türk vergi hukukuna göre, zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesi uyarınca, Kurumlar Vergisi, mükellefin beyanı üzerine tarh olunur. Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler hesap döneminin kapandığı ayı izleyen dördüncü ayın son gününe kadar beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilirler.

Gelir Vergisi Stopajı:

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. 22 Aralık 2024 tarihli ve 32760 sayılı Resmi Gazete yayımlanan 9286 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile gelir vergisi stopaj oranı %15 olarak uygulanmıştır. (31 Aralık 2025: %15). Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

36.2 Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında %25 vergi oranı kullanılmıştır (31 Aralık 2025: %25).

	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi	
Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Sabit Kıymetler	864.777.255	1.313.666.429	216.194.314	328.416.607
Mali Zararlar	143.069.254	224.380.702	35.767.314	56.095.176
Reel Olmayan Finansman Maliyeti (*)	574.769.967	714.536.780	143.692.492	178.634.195
Kıdem Tazminatı Karşılığı	6.997.282	7.834.178	1.749.321	1.958.545
Şüpheli Alacak Karşılığı	15.705.871	17.624.105	3.926.468	4.406.026
Kredi Düzeltme	(50.454.337)	(93.203.852)	(12.613.584)	(23.300.963)
Dava Karşılığı	4.591.691	4.625.328	1.147.923	1.156.332
Tüketim ve Ortak Alan Yansıtma Tahakkuku	19.992.555	(20.765.232)	4.998.139	(5.191.308)
Ciro Kira Tahakkuku	(7.491.655)	17.709.297	(1.872.914)	4.427.324
Diğer	1.489.198	2.012.820	372.299	503.207
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net)			**393.361.772**	**547.105.141**

(*) VUK 555 Seri Nolu Tebliğ'in 40/3 maddesine göre 2023 hesap dönemi sonuna ait bilançoya ait düzeltme ile sınırlı olmak üzere, amortisman süresi bitmemiş olan kıymetlere ilişkin maliyet veya alış bedelinden düşülen reel olmayan finansman maliyetinden amortisman ayrılmamış tutar, 2024 ve sonraki hesap dönemlerinde 5 yılda ve eşit taksitler halinde dönem kazancının tespitinde gider olarak dikkate alınabilecektir.

	01.01.2026 30.09.2026	**01.01.2025 30.09.2025**
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yük.) (Net)	547.105.141	1.021.345.634
Özkaynaktan Mahsup Edilen Ertelenmiş Vergi	(469.234)	(350.196)
Enflasyon Etkisi	(106.811.192)	(206.684.716)
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	(46.462.943)	78.884.386
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	**393.361.772**	**893.195.108**

Türk Vergi Mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklığı konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, konsolidasyon kapsamına alınan şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.
Konsolide mali tablolar üzerinde ise farklı şirketlerin ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri ayrı ayrı gösterilmiş ve netleştirilmemiştir. Yukarıdaki tabloda gösterilen ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri ise brüt değerler esas alınarak hesaplanmış olup net ertelenen vergi pozisyonunu göstermektedir.

Kullanılmamış Vergi Avantajlarına İlişkin Açıklama:

Grup'un 30 Eylül 2026 itibarıyla sonraki döneme devreden mali zararı 143.069.254 TL olup Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede devreden mali zararın tamamı gelecek yıllarda oluşacak mali kar ile realize olacağından dolayı ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmıştır (31 Aralık 2025: 224.380.702 TL olup Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmamıştır.)

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergiye konu edilmiş mali zararları aşağıdaki gibidir:

Yıllar	**30.09.2026**	**31.12.2025**
2028	77.345.570	158.172.649
2029	65.723.684	66.208.054
Toplam	**143.069.254**	**224.380.702**

NOT 37 PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Pay başına kar/(zarar) miktarı, net dönem karının/(zararının) Şirket hisselerinin yıl içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Grup'un Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.07.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**	**01.07.2025 30.09.2025**
Dönem Karı / (Zararı)	227.069.745	67.911.383	581.231.849	(53.507.045)
Ortalama Hisse Adedi	6.500.000.000	6.500.000.000	6.500.000.000	6.500.000.000
Pay Başına Kazanç (Kayıp)	**0,03493**	**0,01045**	**0,08942**	**(0,00823)**

NOT 38 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

38.1 İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri:

Grubun ilişkili taraflara ticari borç detayı aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar
İlişkili taraflara alacaklar				
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	59.822	-	68.142	-
Zeybek Emlak ve Yönetimi A.Ş	1.176.247	-	1.275.061	-
Toplam	**1.236.069**	**-**	**1.343.203**	**-**

38.2 İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar:

Alışlar

30 Eylül 2026

İlişkili Taraflar	Hizmet	Diğer	Toplam
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	117.000	-	117.000
Zeybek Emlak ve Yönetimi A.Ş	-	1.728.000	1.728.000
Toplam	**117.000**	**1.728.000**	**1.845.000**

30 Eylül 2025

İlişkili Taraflar	Hizmet
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	13.168
Zeybek Emlak ve Yönetimi A.Ş	2.241.769
Toplam	**2.254.937**

Satışlar

30 Eylül 2026

İlişkili Taraflar	Hizmet	Kira Geliri	Toplam
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	112.032	67.500	179.532
Zeybek Emlak ve Yön. A.Ş.	728.340	1.093.426	1.821.766
Toplam	**840.372(*)**	**1.160.926**	**2.001.298**

(*) Bakiyenin tamamı ortak alan masraf gelirlerinden olusmaktadır.

30 Eylül 2025

İlişkili Taraflar	Hizmet	Kira Geliri	Toplam
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	129.117	87.569	216.686
Zeybek Emlak ve Yön. A.Ş.	581.656	418.909	1.000.565
Toplam	**710.773(*)**	**506.478**	**1.217.251**

(*) Bakiyenin tamamı ortak alan masraf gelirlerinden olusmaktadır.

38.3 Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

30 Eylül 2026 itibarıyla, yönetim kurulu, genel müdür gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler brüt toplamı 15.715.300 TL (30 Eylül 2025: 15.690.116 TL)' dir.

NOT 39 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

39.1 Sermaye Risk Yönetimi

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

Grup'un sermaye yapısı 8. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, 6. notta açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 27. notta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir.

Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısının yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Grup sermayeyi borç/toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kredileri, finansal kiralama ve ticari borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

Grup'un özkaynaklara dayalı genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Grup risk yönetim politikası esas olarak mali piyasaların öngörülemezliğine ve değişkenliğine odaklanmakta olup uygulanan politikalarla olası olumsuz etkilerin en aza indirgenmesi amaçlanmıştır.

39.2 Önemli Muhasebe Politikaları

Grup'un finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

39.3 Grup'un Maruz Kaldığı Riskler

Grup düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir. Cari yılda Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri nasıl ölçtüğüne dair kullandığı yöntemde, önceki seneye göre bir değişiklik olmamıştır.

39.4 Kur Riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

30 Eylül 2026

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	**Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi**
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**-**	**-**
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	3.350.385	(3.350.385)
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	**3.350.385**	**(3.350.385)**
GBP'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
7- GBP Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
8- GBP Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
9- GBP Net Etki (7+8)	**-**	**-**
Diğer'in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
10- Diğer Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
11- Diğer Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
12- Diğer Net Etki (10+11)	**-**	**-**
TOPLAM	**3.350.385**	**(3.350.385)**

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2025

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	**Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi**
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**-**	**-**
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	1.677.174	(1.677.174)
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	**1.677.174**	**(1.677.174)**
GBP'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
7- GBP Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
8- GBP Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
9- GBP Net Etki (7+8)	**-**	**-**
Diğer'in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
10- Diğer Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
11- Diğer Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
12- Diğer Net Etki (10+11)	**-**	**-**
TOPLAM	**1.677.174**	**(1.677.174)**

Döviz Pozisyonu Tablosu

	30 Eylül 2026					31 Aralık 2025				
	TL Karşılığı	**USD**	**EURO**	**GBP**	**Diğer**	**TL Karşılığı**	**USD**	**EURO**	**GBP**	**Diğer**
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	34.615.713	-	623.070	-	-	18.207.218	-	398.954	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	**34.615.713**		**623.070**	**-**	**-**	**18.207.218**	**-**	**398.954**	**-**	**-**
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)	**34.615.713**	**-**	**623.070**	**-**	**-**	**18.207.218**	**-**	**398.954**	**-**	**-**
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	1.111.856	-	19.977	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	1.435.482	-	31.329	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	**1.111.856**	**-**	**19.977**	**-**	**-**	**1.435.482**	**-**	**31.329**	**-**	**-**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**1.111.856**	**-**	**19.977**	**-**	**-**	**1.435.482**	**-**	**31.329**	**-**	**-**
19. Finansal Durum Tablosu 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)	**33.503.857**	**-**	**603.093**			**16.771.736**	**-**	**367.625**	**-**	**-**
21. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
22. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülükleirn Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

39.5 Faiz Riski

Faiz oranlarındaki değişimler, faize duyarlı varlık ve yükümlülükler üzerinde yaptığı etkiyle mali sonuçlar açısından önemli bir risk oluşturmaktadır. Bu risk, faize duyarlı kalemlerin miktar ve vadelerini dengeleyerek yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz değişim dönemlerinin de uyumlu olmasına ve borçların kısa/uzun vade dengelerine önem verilmektedir.

Sabit Faizli Finansal Araçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Finansal Varlıklar	174.561.933	122.206.285
Finansal Yükümlülükler	1.179.931.261	1.518.595.052
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

Grup, faiz haddi bulunduran varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz oranı riskine açıktır. Grup bu riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetmektedir. Cari dönemde finansal borçlar piyasadaki faiz oranı ve kur dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, sabit faizli ve TL olarak yapılandırılmıştır.

39.6 Kredi Riski Yönetimi

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır. Grup'un tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Grup politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte dava ve icra safhasındaki alacaklara ilişkin net tahsilat tutarının tahmininde gereken durumlarda uzman görüşlerinden de faydalanmaktadır.Ticari alacaklar bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net tutarı ile gösterilmektedir. **(Not.10)**

30 Eylül 2026	**Alacaklar**					**Bankalardaki Mevduat / Finansal Yatırım**	
	Ticari Alacaklar		**Diğer Alacaklar**		**Dip**		**Dip**
	İlişkili	**Diğer**	**İlişkili**	**Diğer**	**Not**		**Not**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**1.236.069**	**75.422.840**	**-**	**1.635.302**	**10-11**	**211.227.985**	6
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	***22***	-	***22***
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	**1.236.069**	**75.422.840**	**-**	**1.635.302**	**10-11**	**-**	**6-7**
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-			**6**
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	**10-11**	-	**6**
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-		-	**6**
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	23.409.495	-	-	**10-11**	-	**6**
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(23.409.495)	-	-	**10-11**	-	**6**
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	**10-11**	-	**6**
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	**10-11**	-	**6**
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	**10-11**	-	**6**
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	**10-11**	-	**6**
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	

31 Aralık 2025	Alacaklar					Bankalardaki Mevduat / Finansal Yatırım	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Dip		Dip
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Not		Not
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**1.343.203**	**74.127.642**	**-**	**409.054**	**10-11**	**156.661.495**	**6**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	***22***	-	***22***
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	**1.343.203**	**74.127.642**	**-**	**409.054**	**10-11**	**156.661.495**	**6-7**
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**6**
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	**10-11**	-	**6**
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	**-**	**-**	**-**	**-**		**-**	**6**
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	34.553.280	-	-	**10-11**	-	**6**
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(34.553.280)	-	-	**10-11**	-	**6**
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	**10-11**	-	**6**
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	**10-11**	-	**6**
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	**10-11**	-	**6**
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	**10-11**	-	**6**
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	

39.7 Likidite Riski ve Yönetimi

Grup, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmeye çalışmaktadır.

Likidite riski tabloları

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

Grup Yönetimi, likidite riskinin yönetimi amacıyla alacak ve borç gün vadelerinin uyumlu olmasına özen göstermekte , kısa vadeli likiditenin korunması amacıyla, etkin nakit akış planlaması yaparak net işletme sermayesi yönetimi yoluyla Grup'un likidite oranlarını (cari oran ve asit-test oranı gibi) belli seviyelerde tutmaya çalışmaktadır.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.
Aşağıdaki tablo, sözleşme uyarınca gelecek dönemlerde nakit olarak ödenecek, Grup'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin TL bazında vade dağılımını göstermektedir.

30 Eylül 2026

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**1.228.742.963**	**1.563.761.136**	**68.187.702**	**261.628.000**	**1.233.945.434**	**-**
Banka Kredileri	1.179.279.466	1.513.815.434	19.250.000	261.250.000	1.233.315.434	-
Kiralama Borçları	651.795	1.134.000	126.000	378.000	630.000	-
Ticari Borçlar	19.126.232	19.126.232	19.126.232	-	-	-
Diğer Borçlar	29.685.470	29.685.470	29.685.470	-	-	-

31 Aralık 2025

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**1.540.964.797**	**2.077.314.134**	**22.578.598**	**344.984.648**	**1.709.750.888**	**-**
Banka Kredileri	1.517.958.783	2.054.108.978	-	344.358.090	1.709.750.888	-
Kiralama Borçları	636.269	835.410	208.853	626.558	-	-
Ticari Borçlar	7.518.195	7.518.195	7.518.195	-	-	-
Diğer Borçlar	14.851.550	14.851.550	14.851.550	-	-	-

39.8 Diğer Riskler

Fiyat Riski

Fiyat riski, kur, faiz ve piyasa riskinden meydana gelmektedir. Grup, 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 metotları aracılığıyla yakından takip edilmektedir.

Hisse Senedi vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

Grup'un aktifinde makul değer değişmelerine duyarlı hisse senedi ve benzeri finansal varlık mevcut değildir.

Operasyonel Riskler

Grup'un kısa ve uzun vadeli hedeflerine ulaşmasına yönelik risk oluşturduğu düşünülen stratejik, operasyonel, finansal ve diğer bütün unsurlar, Yönetim Kurulu seviyesinden başlayarak organizasyonun her seviyesinde değerlendirilmektedir. Bu kapsamda kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirketi etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. her türlü riskin tespiti, değerlendirilmesi ve yönetilmesi, raporlanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunma amacı doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir.

NOT 40 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Grup, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

Finansal risk yönetimindeki hedefler

Grup'un Mali İşler bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Grup'un faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler, piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

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. kategoride 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.

NOT 41 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI

Grup'un 30 Eylül 2026 itibariyle net parasal pozisyon kazanç/(kayıp) tutarı aşağıdaki gibidir:

Finansal Durum Tablosu Kalemleri	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.07.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**	**01.07.2025 30.09.2025**
Sabit Kıymetler	1.737.482.262	403.673.585	1.902.208.906	545.435.512
Gelecek Yıllara Ait Giderler	7.550.555	4.218.174	-	(148.376)
Ödenmiş Sermaye	(685.630.640)	(156.869.192)	(710.646.392)	(209.716.200)
Diğer Bilanço Kalemleri	(43.474.092)	(9.997.407)	(85.371.478)	(38.574.692)
Geçmiş Yıllar Kârları /Zararları	(929.486.695)	(212.625.241)	(756.765.711)	(212.197.241)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri				
Hasılat	(64.018.227)	(20.174.452)	(59.733.685)	(38.031.179)
Satışların Maliyeti(-)	35.312.582	11.841.792	(28.571.130)	72.289.201
Genel Yönetim Giderleri(-)	5.111.050	1.829.403	5.115.827	3.488.713
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(2.118.372)	(467.701)	(1.350.349)	(696.386)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	1.125.055	180.500	1.457.210	744.001
Finansman Gelirleri	(250.954)	(146.796)	(1.052.592)	(1.052.592)
Finansman Giderleri (-)	(18.857.537)	(6.346.471)	2.058.334	(125.755.117)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(478.934)	(246.847)	(1.214.724)	(420.787)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler(-)	-	-	161.585	70.760
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI(KAYIPLARI)	**42.266.053**	**14.869.347**	**266.295.801**	**(4.564.383)**

NOT 42 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 43 MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.