SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR

NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 1-2
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 2-13
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ 14
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 14
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR 14
NOT 6 FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER 14
NOT 7 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 14-15
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR 15
NOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR 15
NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER. 16
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR 16-17
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 17
NOT 13 KULLANIM HAKKI VARLIKLAR 17
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR 18
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR 18-19
NOT 16 STOKLAR 20
NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 20-21
NOT 18 NİTELİKLERE GÖRE GİDERLER 21
NOT 19 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER 22
NOT 20 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ 22-24
NOT 21 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 25
NOT 22 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ 25
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER 25-26
NOT 24 FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ 26
NOT 25 DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ 26
NOT 26 GELİR VERGİLERİ 27-29
NOT 27 PAY BAŞINA KAZANÇ 30
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 30-35
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLAR 36
NOT 30 PARASAL KAZANÇ / (KAYIP) 37
NOT 31 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 37
EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ 38-40

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
VARLIKLAR	**Dipnot Referansı**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3.606.004	49.305.142
Finansal Yatırımlar	5	8.100	9.771
Diğer Alacaklar		2.227.102	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*9*	*2.227.102*	--
Peşin Ödenmiş Giderler	10	3.146.719.232	2.510.500.679
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*7 - 10*	*2.972.042.448*	*2.211.544.659*
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		*174.676.784*	*298.956.020*
Diğer Dönen Varlıklar	19	286.314.478	334.377.910
Toplam Dönen Varlıklar		**3.438.874.916**	**2.894.193.502**
Duran Varlıklar			
Stoklar	16	657.562.124	939.447.936
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	12.260.613.201	12.080.796.053
Maddi Duran Varlıklar	11	71.181.043	73.175.948
Toplam Duran Varlıklar		**12.989.356.368**	**13.093.419.937**
TOPLAM VARLIKLAR		**16.428.231.284**	**15.987.613.439**

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
KAYNAKLAR	**Dipnot Referansı**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar	8	102.740.261	108.798.669
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*7 - 8*	*7.820.004*	*18.712.819*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		*94.920.257*	*90.085.850*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	37.793.355	14.756.957
Diğer Borçlar		13.387.042	13.133.277
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*9*	*13.387.042*	*13.133.277*
Ertelenmiş Gelirler	10	959.774.048	--
Kısa Vadeli Karşılıklar		708.524	532.449
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*14*	*708.524*	*532.449*
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		**1.114.403.230**	**137.221.352**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Ertelenmiş Gelirler	10	2.809.389.147	3.633.236.385
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.142.118	1.790.757
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*15*	*3.142.118*	*1.790.757*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	26	1.032.181.970	951.784.885
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		**3.844.713.235**	**4.586.812.027**
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20	167.500.000	167.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	450.770.338	450.770.338
Paylara İlişkin Primler	20	2.394.086.819	2.394.086.819
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	20	994.457	913.761
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	*20*	*994.457*	*913.761*
Geçmiş Yıllar Karları	20	8.250.309.142	7.036.163.483
Dönem Net Karı		205.454.063	1.214.145.659
Toplam Özkaynaklar		**11.469.114.819**	**11.263.580.060**
TOPLAM KAYNAKLAR		**16.428.231.284**	**15.987.613.439**

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
KAR VEYA ZARAR KISMI	**Dipnot Referansı**	**01.01.- 30.09.2026**	**01.01.- 30.09.2025**	**01.07.- 30.09.2026**	**01.07.- 30.09.2025**
Hasılat	21	65.968.468	--	65.968.468	--
Satışların Maliyeti (-)	21	(35.565.169)	--	(35.565.169)	--
BRÜT KAR		**30.403.299**	**--**	**30.403.299**	**--**
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	18 - 22	(95.158.157)	(104.500.593)	(77.421.567)	(38.657.272)
Genel Yönetim Giderleri (-)	18 - 22	(64.490.223)	(30.732.859)	(41.832.115)	(19.103.138)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	3.903.796	703.723.577	2.088.792	456.476.097
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(2.132.932)	(62.710.911)	(1.141.262)	(33.554.539)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		**(127.474.217)**	**505.779.214**	**(87.902.853)**	**365.161.148**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--	--	--
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		**(127.474.217)**	**505.779.214**	**(87.902.853)**	**365.161.148**
Finansman Gelirleri	24	1.787.631	3.334.507	6.586	2.731.689
Finansman Giderleri (-)	24	(7.474.439)	(38.086.381)	(2.042.750)	(7.688.677)
Parasal Kazanç / (Kayıp)	30	419.003.207	(350.532.180)	260.956.975	(320.134.476)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		**285.842.182**	**120.495.160**	**171.017.958**	**40.069.684**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(80.388.119)	1.633.458.494	(30.395.478)	102.328.947
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	26	--	--	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	26	(80.388.119)	1.633.458.494	(30.395.478)	102.328.947
DÖNEM KARI		**205.454.063**	**1.753.953.654**	**140.622.480**	**142.398.631**
Pay Başına Kazanç		**1,23**	**10,47**	**0,84**	**0,85**
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	27	1,23	10,47	0,84	0,85
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	25	89.662	1.033.235	47.975	552.850
Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler			--		
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-)	25	(8.966)	(103.323)	(4.797)	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		**80.696**	**929.912**	**43.178**	**552.850**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**205.534.759**	**1.754.883.566**	**140.665.658**	**142.951.481**

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

				Geri Alınmış Paylar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar / (Zararlar)		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Geri Alınmış Paylar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Dönem Net Karı / (Zararı)	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	**167.500.000**	**450.770.338**	**2.394.086.819**	**(5.647.467)**	**270.217**	**--**	**6.501.201.342**	**534.962.142**	**10.043.143.391**
Kısıtlanmış yedekler	--	--	--	--	--	4.981.847	(4.981.847)	--	--
Transferler	--	--	--	--	--	--	534.962.142	(534.962.142)	--
Geri alınmış paylar	--	--	--	(1.504.033)	--	--	--	--	(1.504.033)
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	929.910	--	--	1.753.953.654	1.754.883.564
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	**167.500.000**	**450.770.338**	**2.394.086.819**	**(7.151.500)**	**1.200.127**	**4.981.847**	**7.031.181.637**	**1.753.953.654**	**11.796.522.922**
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	**167.500.000**	**450.770.338**	**2.394.086.819**	**--**	**913.761**	**--**	**7.036.163.483**	**1.214.145.659**	**11.263.580.060**
Transferler	--	--	--	--	--	--	1.214.145.659	(1.214.145.659)	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	--	--	80.696	--	--	205.454.063	205.534.759
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	**167.500.000**	**450.770.338**	**2.394.086.819**	**--**	**994.457**	**--**	**8.250.309.142**	**205.454.063**	**11.469.114.819**

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.- 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.- 30.09.2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLAR			
Net Dönem Karı		205.454.063	1.753.953.654
Dönem Net Kârı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**(162.800.384)**	**(836.137.569)**
- Amortisman ve itfa giderleri	11	1.994.905	2.041.902
- Stoklarla ilgili düzeltmeler	16	103.189.356	430.630.470
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişim	17	--	(1.034.324.288)
- Kıdem tazminatı karşılığı	15	1.791.308	1.578.792
- Kullanılmamış izin karşılığı	14	280.226	892.533
- Parasal kazanç kayıp ile ilgili düzeltmeler		(350.444.298)	1.396.501.516
- Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	26	80.388.119	(1.633.458.494)
İşletme Sermayesindeki Değişim Öncesi Faaliyet Karı		**42.653.679**	**917.816.085**
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
- Stoklardaki artış / (azalış)	16	178.696.456	(970.474.139)
- Ticari alacaklardaki azalış	8	--	(417.806.390)
- Faaliyetle ilgili diğer alacaklardaki artış	19	170.115.566	(9.363.805)
- Ticari borçlardaki artış / (azalış)	8	(6.058.408)	(56.276.553)
- Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış)	9	983.064.211	3.016.607
- Ertelenmiş gelirlerdeki artış / (azalış)	10	(823.847.238)	128.870.839
A. İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Girişleri / (Çıkışları)		**544.624.266**	**(404.217.356)**
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
-İlişkili taraflardan alacaklar/(borçlar)	7	(760.497.789)	359.960.825
- Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları (-)	6	--	(30.898.681)
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları)		**(760.497.789)**	**329.062.144**
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**179.818.819**	**60.203.924**
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin nakit girişleri	17	179.817.148	288.337.731
- Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	5	1.671	(228.133.807)
C. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		**179.818.819**	**60.203.924**
Nakit ve nakit benzerlerindeki enflasyon etkisi		(9.644.433)	(16.219.981)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış (-) (A+B+C)		(36.054.704)	(14.951.288)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	49.305.142	88.772.261
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri		**3.606.005**	**57.600.992**

Ekli dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçalarıdır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" veya "Sur Tatil Evleri"), Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. A.Ş.' nin ("Sur Yapı") sahibi olduğu Sur Yapım İnşaat A.Ş.' nin ("Sur Yapım") 14.02.2022 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar kapsamında Sur Yapım'ın kısmi bölünmesi yoluyla sahibi Sur Yapı olacak şekilde 24.03.2022 tarihinde kurulmuştur. Şirket Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Anonim Şirket olarak kurulmuştur.

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin esas sözleşme ve unvan değişikliği 08.03.2023 tarihinde tescil edilmiş, 13.03.2023 tarihli ve 10788 numaralı ticaret sicil gazetesinde Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak ilan edilmiştir.

Şirket'in payları 14.12.2023 tarihinde Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

Şirket'in sermayesinin 145.000.000 TL'den 167.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılan 22.500.000 TL nominal değerli pay ve mevcut ortakların sahip olduğu 22.500.000 TL nominal değerli pay olmak üzere toplam 45.000.000 TL nominal değerli pay halka arz edilmiş ve tamamı 49,18 TL'den satılmıştır. Buna göre halka arz büyüklüğü 2.213.100.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Satılan Paylar sonrası Şirket'in halka açıklık oranı % 26,87 olmuştur.

Şirket gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket'in mevcut durumda tek yatırımı Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mah. 28868 Ada 1 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olan Sur Tatil Evleri Projesi'dir. Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nde 1.573 adet mesken ve 7 adet ticari birim bulunmaktadır.

Bahsi geçen meskenler yıllık 48 hafta esasına göre devremülk olarak satılmakta olup, projede 75.504 adet devremülk bulunmaktadır. Sur Tatil Evleri Projesi'nin ön satışlarına Haziran 2021 itibari ile başlanmış, 30.09.2026 tarihi itibarıyla 10.539 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiştir. Sur Tatil Evleri Projesi'nde devre mülk sahiplerine pek çok imkan sunulacak şekilde planlanmıştır. Bu imkanlar arasında aquapark, özel plaj, kadınlara özel yüzme havuzları, ormana yakınlığı sebebi ile çeşitli doğa aktiviteleri, park ve yeşil alanlar, spor alanları, spa&welness kulübü ve çocuk kulübü yer almaktadır.

Şirket'in kayıtlı adresi Burhaniye Mahallesi, Abdullahağa Caddesi, No:21/1, Üsküdar, İstanbul'dur.

Şirket'in 30.09.2026 tarihi itibarıyla personel sayısı 55 kişidir (31.12.2025: 61).

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

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemler:

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemlerde, TFRS 3, "İşletme Birleşmeleri'nde yer alan hükümler, TFRS 3'ün yada bir başka TFRS'nin, söz konusu işlemleri kapsamamasından dolayı uygulanmamaktadır. Bu kapsamda gerçekleştirilen hisse alım işlemlerinde, kullanılabilen önceki değerler yöntemine göre, söz konusu işletmenin ve şirket'in ortak kontrol altında oldukları Şirket veya nihai ana ortaklık tarafından kullanılan finansal tabloları bu yöntemin uygulanmasında kullanılabilir.

Şirket, Sur Yapım bünyesinden kısmi bölünerek 24.03.2022 tarihinde kurulmuştur. Bölünen şirket Sur Yapım'ın ana ortaklığı olan Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. A.Ş. devralan şirketin (Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) paylarını ve haklarını da iktisap etmiş ve devralan şirketin de ana ortaklığı olmuştur. Bahsi geçen bölünme sırasında uygulanan muhasebe politikası, ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki hisse alım-satım ve benzeri işlemlere uygulanabilen "önceki değerler yöntemi" olarak tespit edilmiştir. Söz konusu muhasebe politikasına göre, bölünen şirket Sur Yapım'ın Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre daha önceden hazırlanan finansal tabloları için oluşturulan finansal pozisyon ve faaliyet sonuçlarının kullanılması esastır. Buna istinaden, önceki değerler yöntemi, Şirket'in kuruluş tarihinden itibaren ileriye dönük olarak uygulanmış olup, söz konusu işlemin etkileri özkaynaklarda "Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri" altında muhasebeleştirilmiş olup, söz konusu etkiler TMS 29 kapsamında geçmiş yıl karlarında muhasebeleştirilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki özet finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II–14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") esas alınmıştır.

TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Özet finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur. 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolar Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama' ya uygun olarak hazırlanmıştır.

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (devamı)

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlenmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve binalar haricinde, endekslenmiş maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

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

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

Yıl sonu	Endeks	Düzeltme katsayısı
30.09.2025	3.367,22	1,2973
31.12.2025	3.513,87	1,2432
30.09.2026	4.368,35	1,0000

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur.

Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Eylül 2026 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Eylül 2026 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (devamı)

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

Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

Geçerli ve raporlama para birimi
Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

2.2. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, finansal tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

2.3. İşletmenin sürekliliği

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili kuruluşlar

İlişikteki mali tablolar açısından, Şirket'in önemli yönetim personeli ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve bağlı ortaklıklar, ilişkili kuruluşlar olarak düşünülmüş ve dikkate alınmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, banka mevduatlarını ve tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip olan, vadesi 3 ay veya daha kısa süreli olan yatırımları içermektedir. Ters repo anlaşmaları dahilinde yapılan ödemeler de nakit ve nakit benzerlerine dahil edilir. Bu varlıkların kayıtlı defter değeri rayiç değerlerine yakındır.

Stoklar

Stoklar, endekslenmiş maliyet esasına göre değerlenmektedir.

"Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve inşaat projeleri", direk ve dolaylı maliyetleri, hammaddeleri, pazarlama, reklam ve satış sonrasında oluşan giderleri ve belirli genel yönetim gideri ile proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Finansal Yatırımlar

Finansal yatırımlar endekslenmiş maliyet bedeli üzerinden kaydedilir. İştiraklerin değeri kalıcı değer düşüklüklerini yansıtmak için gerektiğinde azaltılır.

Kira sertifikası fonu (Sukuk): TFRS 9 kapsamında gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülecektir. Bu doğrultuda kira sertifikası fonu, Finansal Durum Tablosunda "Finansal Yatırımlar" sınıfında sunulacak ve raporlama dönemi sonlarında kira sertifikası fonu'nun gerçeğe uygun değerindeki değişimler Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda "Finansman Gelirleri" kalemine yansıtılacaktır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlenirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilirler.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından yetkilendirilmiş Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-010 sayılı değerleme raporunu göre hazırlanan 31 Aralık 2025 dönemine ait değerleme raporundaki değerlemelere göre belirlenmiş olup 30 Eylül 2026 seviyesine getirilerek sunulmuştur. Gerçeğe uygun değerler değerleme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. 31 Aralık 2025 tarihinden itibaren yeni girişler endekslenmiş maliyet bedeli ile gösterilmektedir.

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

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

Maddi duran varlıklar ve amortismanlar

Maddi duran varlıklar (binalar hariç) endekslenmiş elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek gösterilmektedir. Arsalar amortismana tabi değildir.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sahibi olduğu binalar, Sermaye Piyasası Kurumu "SPK" tarafından gayrimenkul değerleme lisansına haiz ve mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerleme firması olan Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-011 sayılı değerleme raporu ve Şirket yönetiminin en iyi tahminleri doğrultusunda, ertelenmiş vergi etkisi düşüldükten sonraki değerlemelere göre belirlenmiştir. Söz konusu değerler 30 Eylül 2026 seviyesine getirilerek sunulmuştur. 31 Aralık 2025 tarihinden sonraki girişler endekslenmiş maliyet bedeli ile gösterilmektedir.

Maddi duran varlıkların endekslenmiş maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre kıst amortismana tabi tutulur. Arsa ve araziler amortismana tabi tutulmazlar. 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.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar ve amortismanlar (devamı)

Maddi duran varlıkların, tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Yıl
Binalar	50
Demirbaşlar	4

Ticari borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her bilanço tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Söz konusu uyarıların olması veya taşınan değerlerin gerçekleşebilir değeri aşması durumunda varlıklar gerçekleşebilir değerlerine indirgenmektedir. Varlıkların taşıdıkları değer, gerçekleşebilir değeri aştığında değer düşüklüğü karşılık gideri gelir tablosuna yansıtılır. Paraya çevrilebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullanımdaki net defter değerinden yüksek olanıdır. Paraya çevrilebilecek tutar, belirlenebiliyorsa her bir kıymet için, belirlenemiyorsa kıymetin dahil olduğu nakit akımı sağlayan Şirket için tahmin edilir. Ancak, değer düşüklüğü karşılığının ters çevrilmesi sonucu varlığın taşınan değerinde meydana gelen artış, bu varlığa geçmiş yıllarda hiç değer düşüklüğü ayrılmamış olması halinde belirlenecek değerini aşmaması koşuluyla kayda alınmaktadır.

Maddi varlıkların gerçekleşebilir değeri net satış fiyatı veya kullanımdaki değerinden büyük olanıdır. Kullanım değeri bulunurken, gelecekteki nakit akışları, cari piyasa koşullarındaki paranın zaman değeri ve bu varlığa özel riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak iskonto edilmektedir. Bağımsız olarak büyük bir nakit girişi sağlamayan bir varlığın geçekleşebilir değeri varlığın ait olduğu nakit girişi sağlayan birim tarafından belirlenmektedir. Maddi varlıkların yeniden değerlemesinden kaynaklanan taşınan bedelindeki değer düşüklüğü ilk olarak özsermayedeki yeniden değerleme fonundan netlenerek borç olarak kaydedilir, daha sonra toplam değer düşüklüğünden kalan bir tutar varsa gelir tablosuna gider olarak kaydedilir.

Borçlanma maliyeti

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. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Kurumlar vergisi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir.

Türkiye'de 31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere aşağıda detayları belirtilen değişlikler yürürlüğe girmiştir.

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

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

Söz konusu bu değişiklilere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 32/C'ye, 32'nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz, hükmü eklenmiştir (02/8/2024-7524 sayılı kanunla yapılan değişiklik ile).

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin Şirket'in finansal 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.

Şirket önceki dönemlerde Kurumlar Vergi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisinden istisna olduğu için ertelenen vergi hesaplamaması yapmamıştır. Ancak vergi mevzuatında yaşanan ve yukarıda detayları belirtilen değişiklikler sonrasında şirket cari yılda ertelenen vergi hesaplaması yapmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)

Ertelenmiş vergi (devamı)

Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır. Şirket'in genel kurulda kar dağıtım kararı alması sebebiyle 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla dikkate alınan vergi oranı %10 olmuştur.

Faaliyet giderleri

Faaliyet giderleri hizmetin yerine getirilmesi veya giderin doğduğu tarihte gelir tablosuna aktarılır. Garanti giderleri ilgili olduğu satıştan doğan gelir ile aynı dönem içerisinde karşılık gideri olarak mali tablolara yansıtılır.

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. İndirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılığında muhasebeleştirilir:

- Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Şirket'in mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilebilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması,
- İşlemden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilebilir bir şekilde ölçülmesi.

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

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yönteme göre muhasebeleştirilir.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Netleştirme

Finansal aktif ve pasifler netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması durumunda ve eğer gelecekte netleştirilerek kazanılacak veya ödenecekse bilançoda net tutar üzerinden raporlanır.

Yabancı para cinsinden işlemler

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak evalüasyona tabi tutulmaktadır. Evalüasyon işleminden doğan kur farkları gelir tablosu içinde finansman gelir ve giderleri içerisinde gösterilmektedir.

Dönem sonu ABD$ ve EURO kurları aşağıdadır:

	30.09.2026
ABD $	48,9303
EURO	55,5567

Karşılıklar

Karşılıklar ancak ve ancak Şirket'in geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü (hukuki veya yapısal yükümlülük) varsa, bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkarılma olasılığı mevcutsa ve yükümlülüğün tutarı güvenilir bir şekilde belirlenebiliyorsa kayıtlara alınır. Karşılıklar her bilanço tarihinde gözden geçirilmekte ve yönetimin en iyi tahminlerini yansıtacak şekilde gerekli düzenlemeler yapılmaktadır.

Taahhüt ve yükümlülükler

Taahhüt ve muhtemel yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Muhasebe tahminleri

İlişikteki mali tabloların TFRS ile uyumlu bir şekilde hazırlanması Yönetim tarafından hazırlanmış mali tablolarda yer alan bazı aktif ve pasiflerin taşıdıkları değerler, muhtemel mükellefiyetlerle ilgili verilen açıklamalar ile raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarına ilişkin olarak bazı tahminler yapılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler dönemsel olarak gözden geçirilmekte ve gerekli görüldüklerinde düzeltilmektedirler. Gerçekleşen tutarlar tahminlerden farklılıklar içerebilir.

Şirket'in ekli mali tablolarının hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımları aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:
Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-010 sayılı değerleme raporu dikkate alınarak belirlenmiştir. Anılan raporda indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılarak Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmekte olan Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla piyasa değeri takdir edilmiştir.

Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'nde 1.573 adet mesken ve 7 adet ticari birim bulunmaktadır.

Bahsi geçen meskenler yıllık 48 hafta esasına göre devremülk olarak satılmakta olup, projede 75.504 adet devremülk bulunmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-010 sayılı değerleme raporundaki değerlemelere göre belirlenmiştir. Devremülklerin %67'sinin satılacağı, kalan %33'ünün ve ticari birimlerin ise şirket tarafından kiraya verileceği varsayılmıştır. Bu çerçevede Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'ndeki devre mülklerin %33'ü ile ticari birimlerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan gerçeğe uygun değer, çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranı, doluluk oranı, kira fiyatları ve artış oranları, nihai büyüme oranları vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Söz konusu değerler, endekslenmiş tutarlar üzerinden sunulmuştur.

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-010 sayılı değerleme raporunda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- İskonto oranı : %36
- Devremülklerin ortalama satış fiyatı (1. yıl) : 533.623 TL/m^2
- Devremülk yıllık kira getirisi : %8,5
- Ticari birimler aylık kira getirisi : 857 TL/m^2

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Muhasebe tahminleri (devamı)

Portföy sınırlamalarına uyum

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla rapor sonunda "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlığı altında verilen bilgiler; SPK Seri II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolarından türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28.660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Şirket'in gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Şirket, yapılan çalışmalar neticesinde, ertelenmiş verginin geri kazanabileceğine ilişkin kanat oluşması sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıklarını kayıtlara almıştır.

Nakit akım tablosu

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

Nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalarda bulunan mevduatları içermektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Standart ve Yorumlar

1 Ocak – 30 Eylül 2026 hesap dönemine ait özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2026 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.
Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Cari dönemde tespit edilen önemli muhasebe hatası yoktur.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:
Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler;
1 Ocak 2026 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

- TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler): Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümüne İlişkin Yapılan Değişiklikler
- TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler): Elektrik Alım Anlaşmalarına İlişkin Değişiklikler
- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

- TFRS 17: Sigorta Sözleşmeleri
- Sigorta Sözleşmeleri TFRS 17 (Değişiklikler): Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler
- TFRS 18: Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar
- TFRS 19: Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar
- TFRS 19 (Değişiklikler): Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar
- TMS 21 (Değişiklikler): Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal tablolarına önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.09.2026	31.12.2025
Bankalar		
-Vadesiz mevduat	3.606.004	6.142.830
-Vadeli mevduat (*)	--	43.162.312
	3.606.004	**49.305.142**

(*) 30.09.2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduat hesabı bulunmamaktadır (31.12.2025: faiz oranı %36).

30.09.2026 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla bloke mevduat bulunmamaktadır.

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

	30.09.2026	31.12.2025
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan kısa vadeli finansal varlıklar		
Hisse senedi alımı (*)	8.100	9.771
Toplam	**8.100**	**9.771**

(*) Şirket'in 08.04.2025 tarihinde 1.000 adet Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. hisse senedi alımından oluşmaktadır.

6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

7. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 8)	30.09.2026	31.12.2025
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	7.820.004	18.712.819
	7.820.004	**18.712.819**

(*) Şirket ile Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 31.12.2022 tarihinde imzalanmış Proje Pazarlama ve Satış Faaliyetleri Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi hükümleri gereğince, Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tahakkuk etmiş pazarlama ve satış danışmanlık hizmeti bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in yapmış olduğu satışlardan %3 oranında pazarlama ve satış hizmeti hesaplanmaktadır.

7. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Dipnot 10)	30.09.2026	31.12.2025
Sur Yapım İnşaat A.Ş. (*)	2.972.042.448	2.211.544.659
	2.972.042.448	**2.211.544.659**

(*) Şirket'in ana yüklenici firmasına verdiği avans tutarlarından oluşmaktadır.

Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

Şirket'in üst düzey yöneticileri; yönetim kurulu başkanı ve üyeleri ile genel müdür ve genel müdür yardımcılarından oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan menfaatlerin 01.01.-30.09.2026 tarihleri aralığındaki toplamı 9.523.014 TL'dir (01.01.-30.09.2025: 9.072.837 TL).

8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli ticari alacağı bulunmamaktadır.

Ticari Borçlar	30.09.2026	31.12.2025
Satıcılar cari hesabı	94.920.257	90.085.850
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 7)	7.820.004	18.712.819
	102.740.261	**108.798.669**

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer alacaklar - kısa vade	30.09.2026	31.12.2025
Verilen depozito ve teminatlar	2.227.102	--
	2.227.102	**--**

Diğer borçlar - kısa vade	30.09.2026	31.12.2025
Ödenecek vergi harç ve diğer kesintiler	13.387.042	13.133.277
	13.387.042	**13.133.277**

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin Ödenmiş Giderler:

Kısa vade	**30.09.2026**	**31.12.2025**
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (*) (Dipnot 7)	2.972.042.448	2.211.544.659
Diğer	174.676.784	298.956.020
	3.146.719.232	**2.510.500.679**

(*) Şirket'in ana yüklenici firması olan Sur Yapım İnşaat A.Ş.'ye verdiği avans tutarlarından oluşmaktadır.

Ertelenmiş Gelirler:

Kısa vade	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Alınan avanslar (*)	959.774.048	--
	959.774.048	**--**

Uzun vade	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Alınan avanslar (*)	2.809.389.147	3.633.236.385
	2.809.389.147	**3.633.236.385**

(*) Şirket'in yapmış olduğu ön satışlara ilişkin olarak tahsil ettiği avans tutarlarıdır.

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet	**31.12.2025**	**Girişler**	**30.09.2026**
Binalar	77.397.677	--	77.397.677
Demirbaşlar	2.375.155	--	2.375.155
	79.772.832	--	79.772.832
Birikmiş amortisman			
Binalar	5.007.684	1.609.611	6.617.295
Demirbaşlar	1.589.200	385.294	1.974.494
	6.596.884	1.994.905	8.591.789
Net defter değeri	**73.175.948**		**71.181.043**

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maliyet	31.12.2024	Girişler	Yeniden Değerleme (*)	31.12.2025
Binalar	107.307.491	--	(29.909.814)	77.397.677
Demirbaşlar	2.375.155	--	--	2.375.155
	109.682.646	--	(29.909.814)	79.772.832
Birikmiş amortisman				
Binalar	2.861.534	2.146.150	--	5.007.684
Demirbaşlar	1.012.813	576.387	--	1.589.200
	3.874.347	2.722.537	--	6.596.884
Net defter değeri	**105.808.299**			**73.175.948**

(*) Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sahibi olduğu binalar, Sermaye Piyasası Kurumu "SPK" tarafından gayrimenkul değerleme lisansına haiz ve mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerleme firması olan Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-011 sayılı değerleme raporu ve Şirket yönetiminin en iyi tahminleri doğrultusunda, ertelenmiş vergi etkisi düşüldükten sonraki değerlemelere göre belirlenmiştir. Söz konusu değerler 30 Eylül 2026 seviyesine getirilerek sunulmuştur. 31 Aralık 2025 tarihinden sonraki girişler endekslenmiş maliyet bedeli ile gösterilmektedir.

Şirketin amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki şekildedir:

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Genel yönetim giderleri (Dipnot 18)	1.994.905	2.041.902
	1.994.905	**2.041.902**

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

13. KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıkları bulunmamaktadır.

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	30.09.2026	31.12.2025
Kullanılmamış personel izin karşılıkları	708.524	532.449
	708.524	**532.449**

Kullanılmamış personel izin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01. 30.09.2026	01.01. 30.09.2025
1 Ocak bakiyesi	532.449	399.104
Dönem içerisindeki artış	280.226	892.533
Parasal kayıp (-)	(104.151)	(112.515)
Dönem sonu bakiyesi	**708.524**	**1.179.122**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in almış veya vermiş olduğu başka bir teminat, rehin, ipotek ve kefalet ("TRİK") bulunmamaktadır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in hukuk danışmanlarından elde edilen bilgiye dayanarak, Şirket'in 25 adet toplam 17.354.289 TL aleyhe, 3 adet toplam 680.424 TL lehe icra, alacak ve tazminat davaları bulunmaktadır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	30.09.2026	31.12.2025
Personele borçlar	18.933.587	10.944.781
Sosyal güvenlik ve vergi borçları	18.859.768	3.812.176
	37.793.355	**14.756.957**

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (30.09.2026 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı 73.730 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Kıdem Tazminatı Karşılığı (devamı)

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardına uygun olarak Şirket'in yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama gerekmektedir. Şirket, kıdem tazminatı karşılığını, TMS 19'a uygun olarak "Öngörülen Birim Kredi Yöntemi"ni kullanarak, Şirket'in geçmiş yıllardaki personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularındaki deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve finansal tablolara yansıtmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

Buna uygun olarak toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Faiz oranı	%29,50	%28,89
Beklenen ücret / limit artışları	%24,00	%23,50
İskonto oranı	%4,44	%4,36

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı 01.01.2026 tarihinden itibaren geçerli olan 73.730 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

	30.09.2026	**31.12.2025**
Kıdem tazminatı karşılığı	3.142.118	1.790.757
Dönemsonu bakiyesi	**3.142.118**	**1.790.757**

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01-30.09.2026	**01.01-30.09.2025**
Dönem başı	1.790.757	1.014.467
Cari dönem hizmet maliyeti	1.635.855	1.376.352
Faiz maliyeti	155.453	202.440
Aktüeryal fark (Dipnot 25)	(89.662)	(1.033.235)
Parasal kayıp (-)	(350.285)	(316.402)
Dönem sonu	**3.142.118**	**1.243.622**

16. STOKLAR

	30.09.2026	31.12.2025
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	646.382.124	939.447.936
Ticari mallar (**)	11.180.000	--
	657.562.124	**939.447.936**

(*) Şirket'in, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla inşaatı devam eden devre mülk inşaat projesi, Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'dir.

(**) Şirket'in, Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait Topkapı Suits projesinden almış olduğu konutlardır.

Stoklar maliyet bedeliyle gösterilmekte olup, Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'ndeki devre mülklerin %67'si stok olarak sınıflanmıştır. Stokların içerisinde aktifleştirilmiş finansman maliyeti bulunmamaktadır.

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Alan m^2	31.12.2025	Yapılan Harcamalar ve Girişler	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30.09.2026
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi					
- Devremülkler		11.311.988.788	161.943.453	--	11.473.932.241
- Ticari Birimler		768.807.265	17.873.695	--	786.680.960
		12.080.796.053	**179.817.148**	**--**	**12.260.613.201**

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Alan m^2	31.12.2024	Yapılan Harcamalar ve Girişler	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31.12.2025
Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi					
- Devremülkler		10.307.847.296	270.416.012	733.725.480	11.311.988.788
- Ticari Birimler		757.313.364	17.921.719	(6.427.818)	768.807.265
		11.065.160.660	**288.337.731**	**727.297.662**	**12.080.796.053**

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'ndeki devre mülklerin %33'ü ile ticari birimlerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ocak 2026 tarih ve 2026-OZ-010 sayılı değerleme raporundaki değerlemelere göre belirlenmiştir. Devremülklerin %67'sinin satılacağı, kalan %33'ünün ve ticari birimlerin ise şirket tarafından kiraya verileceği varsayılmıştır. Bu çerçevede Sur Yapı Tatil Evleri Antalya Projesi'ndeki devre mülklerin %33'ü ile ticari birimlerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

Söz konusu gerçeğe uygun değerler gelir indirgenme yöntemine göre belirlenmiştir. Ticari birimlerde geçmiş dönemde yaşanan değer azalışı, ilgili dönemlerdeki değerlerin tespitindeki yöntem ve kabul farklılıkları kaynaklıdır. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla olan finansal tablolara yansıyan ticari ünitelerin değeri indirgenmiş nakit akımı yöntemi ile tespit edilmiştir.

18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	**01.01.-30.09.2026**	**01.01.-30.09.2025**	**01.07.-30.09.2026**	**01.07.-30.09.2025**
Reklam giderleri	53.773.999	82.604.940	43.159.039	27.525.541
Danışmanlık giderleri	10.770.523	2.195.585	8.644.427	590.786
Personel giderleri	24.579.002	11.538.966	19.727.120	7.647.613
Ofis giderleri	876.348	1.046.718	703.357	59.709
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	524.029	498.963	420.586	266.979
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	162.664	335.922	130.554	179.741
Diğer giderler	4.471.592	6.279.499	4.636.484	2.386.903
	95.158.157	**104.500.593**	**77.421.567**	**38.657.272**

Genel yönetim giderleri	**01.01.-30.09.2026**	**01.01.-30.09.2025**	**01.07.-30.09.2026**	**01.07.-30.09.2025**
Personel giderleri	52.148.917	20.290.363	35.228.690	13.515.704
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	4.416.156	3.261.543	2.362.939	1.745.144
Vergi, resim ve harç giderleri	1.936.791	83.432	1.036.313	44.642
Amortisman ve itfa payı giderleri (Dipnot 11)	1.994.905	2.041.902	1.067.408	1.092.554
Ofis giderleri	1.621.504	1.455.498	867.613	778.789
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	1.111.826	877.388	594.901	469.461
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	117.562	556.611	62.904	297.824
Diğer giderler	1.142.562	2.166.122	611.347	1.159.020
	64.490.223	**30.732.859**	**41.832.115**	**19.103.138**

19. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	30.09.2026	31.12.2025
Devreden KDV (*)	279.310.304	321.001.850
Verilen iş avansları	1.942.292	1.576.323
Peşin ödenen vergi ve fonlar	734.418	1.416.144
Diğer KDV	2.388.971	9.529.185
Diğer çeşitli alacaklar (**)	1.938.493	854.408
	286.314.478	**334.377.910**

(*) 30.09.2026 tarihi itibarıyla Devreden KDV bakiyesi, Şirket'in satın almış olduğu malzemelerin KDV'sinden oluşmakta olup ilerleyen dönemlerde Vergi Dairesi'nden yapılacak olan vergi borcu mahsubu ile dengelenmesi planlanmaktadır.

(**) Söz konusu bakiye ağırlıklı olarak KDV iadelerinden oluşmaktadır.

20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a. Ödenmiş sermaye

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

	30.09.2026	%	31.12.2025	%
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	167.500.000	100	167.500.000	100
Ödenmiş Sermaye	**167.500.000**	**100**	**167.500.000**	**100**
Sermaye Enflasyon Düzeltmesi	450.770.338		450.770.338	
Düzeltilmiş Sermaye	**618.270.338**		**618.270.338**	

TMS 29 ve VUK uyarınca Sermaye Düzeltmesi Farkları ve Hisse Senedi İhraç Primlerinin Finansal Tablolardaki Gösterimi

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilen Farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	356.959.458	450.770.338	(93.810.880)
Hisse senedi ihraç primleri	2.062.974.375	2.394.086.819	(331.112.444)

20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

a. Ödenmiş sermaye (devamı)

Geçmiş Yıl Karları
Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş geçmiş yıl karları hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıllar Karları	Enflasyon Muhasebesi Öncesi Tutar	Enflasyon Muhasebesi Sonrası Tutar
1 Eylül 2026	7.168.165.400	8.250.309.142
1 Ocak 2026	5.457.654.233	7.036.163.483
1 Ocak 2025	2.681.204.100	6.501.201.342

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi 167.500.000 TL olup tamamı ödenmiştir. Söz konusu sermaye her biri 1 TL değerde 167.500.000 adet paya ayrılmıştır.

Şirket, SPK Kurulu'nun 17 Ağustos 2023 tarihli ve E-12233903-340.05.05-41039 sayılı iznini müteakip, 70.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini, 350.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde olmak üzere 75.000.000 TL artırarak 145.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Sermaye artırımına ilişkin yönetim kurulu kararı 22 Ağustos 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 22 Ağustos 2023 tarihli ve 10898 sayılı TTSG ile ilan olunmuştur.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 2.071.429 adet pay karşılığı 2.071.429 TL'den, B grubu hamiline yazılı 165.428.571 adet pay karşılığı 165.428.571 TL'den oluşmaktadır.

Şirket, 145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini 18 Aralık 2023 tarihli ve 2023/27 sayılı yönetim kurulu kararı ile 22.500.000 TL arttırarak 167.500.000 TL'ye yükseltmiştir. 22.500.000 TL tutarındaki artırılmış sermayeyi temsil eden pay grubu, B grubu hamiline yazılı 22.500.000 adet pay karşılığı 22.500.000 TL'den oluşmaktadır.

Şirket'in sermayesinin 145.000.000 TL'den 167.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılan 22.500.000 TL nominal değerli pay ve mevcut ortakların sahip olduğu 22.500.000 TL nominal değerli pay olmak üzere toplam 45.000.000 TL nominal değerli pay halka arz edilmiş ve tamamı 49,18 TL'den satılmıştır. Buna göre halka arz büyüklüğü 2.213.100.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Satılan Paylar sonrası Şirket'in halka açıklık oranı % 26,87 olmuştur.

20. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

b. Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

	30.09.2026	31.12.2025
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	994.457	913.761
	994.457	**913.761**

c. Kar dağıtımı

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yapmaktadır. Bununla birlikte Şirket 7524 sayılı Kanun kapsamında kar dağıtımında bulunacağını taahhüt ederek 1 Ocak 2025 itibarıyla GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnasından yararlanmıştır. Ancak 01.01.-31.12.2025 hesap dönemine ilişkin olarak TFRS mali tablolarında kar açıklanmasına karşın VUK hükümlerine göre düzenlenmiş mali tablolarında net dönem zararı oluşmuştur. Şirket yönetimi bu kapsamda dağıtılabilir kar oluşmaması sebebi ile 13 Mart 2026 tarihinde kar dağıtımı yapılmamasına dair yönetim kurulu kararı almıştır.

d. Paylara ilişkin primler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in paylara ilişkin primler detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Hisse senedi ihraç primleri	2.394.086.819	2.394.086.819
	2.394.086.819	**2.394.086.819**

Şirket'in sermayesinin 145.000.000 TL'den 167.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılan 22.500.000 TL nominal değerli pay ve mevcut ortakların sahip olduğu 22.500.000 TL nominal değerli pay olmak üzere toplam 45.000.000 TL nominal değerli pay halka arz edilmiş ve tamamı 49,18 TL'den satılmıştır. 45.000.000 TL nominal değerli payların satışından halka arz masrafları sonrası yukarıdaki tabloda da sunulduğu üzere 2.394.086.819 TL paylara ilişkin ihraç primi elde edilmiştir.

Söz konusu değerler endekslenmiş tutarlar üzerinden sunulmuştur.

21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Yurtiçi satışlar (*)	65.968.468	--	65.968.468	--
Net satışlar	**65.968.468**	**--**	**65.968.468**	**--**
Satışların maliyeti (-)	(35.565.169)	--	(35.565.169)	--
Brüt kar	**30.403.299**	**--**	**30.403.299**	**--**

(*) Şirket'in, Topkapı Suits projesinden satmış olduğu 3 adet konutun satılması sonucu oluşmuştur.

22. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (Dipnot 18)	95.158.157	104.500.593	77.421.567	38.657.272
Genel yönetim giderleri (Dipnot 18)	64.490.223	30.732.859	41.832.115	19.103.138
	159.648.380	**135.233.452**	**119.253.682**	**57.760.410**

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Menkul kıymet satış karı	2.200	11.313.145	1.177	6.053.291
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	--	685.781.339	--	446.875.797
Kur farkı geliri	--	5.390.857	--	2.884.470
Diğer gelirler (*)	3.901.596	1.238.236	2.087.615	662.539
	3.903.796	**703.723.577**	**2.088.792**	**456.476.097**

(*) Devremülklerin ön satış sözleşmesi kapsamındaki iptallerinden doğan gelirlerden oluşmaktadır.

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (devamı)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Kur farkı gideri	1.114.968	3.232.671	596.583	1.729.696
Menkul kıymet satış zararı	2.437	57.602.604	1.304	30.821.253
Diğer (*)	1.015.527	1.875.636	543.375	1.003.590
	2.132.932	**62.710.911**	**1.141.262**	**33.554.539**

(*) Şirket'in vergi ve SGK ödemelerindeki gecikme zamlarından oluşmaktadır.

24. FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Finansman Gelirleri	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Katılım hesabı kar payı gelirleri (*)	1.787.631	3.334.507	6.586	2.731.689
	1.787.631	**3.334.507**	**6.586**	**2.731.689**

(*) Şirket'in Türkiye Emlak Katılım Bankası bulunan katılım hesabı kâr payı gelirlerinden oluşmaktadır.

Finansman Giderleri	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Banka komisyon giderleri	7.318.986	6.884.807	2.042.750	3.683.833
Kredi faiz giderleri	--	30.999.135	--	3.896.526
Diğer finansman giderleri	155.453	202.439	--	108.318
	7.474.439	**38.086.381**	**2.042.750**	**7.688.677**

25. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Şirket'in kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir unsurları aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Aktüeryal kazanç/(kayıplar) (Dipnot 15)	89.662	1.033.235	47.975	552.850
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri) (Dipnot 26)	(8.966)	(103.323)	(4.797)	--
	80.696	**929.912**	**1.884.614**	**552.850**

26. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Kurumlar Vergisi

2 Ağustos 2024 tarih ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 sayılı "Vergi Kanunları İle Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ("7524 sayılı Kanun") ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulanacaktır. Buna göre, yurt içi asgari kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. Beyannamelerde indirim konusu yapılan geçmiş yıllar zararları asgari kurumlar vergisi matrahından düşülmeyecek ve asgari kurumlar vergisinin hesaplanmasında dikkate alınacaktır. Diğer taraftan, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, 7524 sayılı Kanun'un 32. maddesiyle yapılan değişiklikle bu istisnadan faydalanılabilmesi için, fon ve ortaklıkların (emeklilik yatırım fonları hariç) sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

Yatırım fon ve ortaklıklarının, ticari mal niteliğinde olanlar dahil sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançlardan; taşınmaz alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç, bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda, taşınmaz gelirleri dahil tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bununla birlikte, 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de 7456 sayılı "6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" yayımlanmıştır.

Bu kanunun 21. maddesi ile kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiş olup, söz konusu oranın; bankalar, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumlan ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için %30 şeklinde uygulanması düzenlenmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 35. maddesi kapsamında kollektif yatırım ortaklıkları içinde değerlendirildiğinden, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yukarıda belirtilen şartı sağlamaması durumunda hesaplanacak mali kar matrahı üzerinden %30 vergiye tabi olması söz konusu olacaktır.

Kar dağıtımı olmadığı takdirde kurumlar vergisine ilave olarak gelir üzerinden başka bir vergi ödenmemektedir. Tam mükellef kurumlar tarafından, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kar payı elde edenler hariç olmak üzere dar mükellef kurumlara veya kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Karın sermayeye eklenmesinin kar dağıtımı sayılmaz ve stopaja tabi tutulmaz.

26. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

Kurumlar Vergisi (devamı)

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar 5 yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem Kurumlar Vergisi matrahından indirilebilir.

Kurumlar vergisi karşılığı aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	01.01.-30.09.2026	**01.01.-30.09.2025**
a) Gelir tablosunda		
Cari dönem kurumlar vergisi	--	--
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(80.388.119)	1.633.458.494

	30.09.2026	**31.12.2025**
b) Bilanço'da		
Ödenecek kurumlar vergisi	--	--
Ödenen kurumlar vergisi (-)	--	--
Dönem karı vergi yükümlülükleri	**--**	**--**
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	1.032.181.970	951.784.885

Ertelenmiş Vergi

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Aksi durumda, kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Bununla birlikte genel kurulun kar dağıtım kararı alması nedeni ile 30 Eylül 2026 dönemi ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %10'dur (31 Aralık 2025: %10).

26. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

Ertelenmiş Vergi (devamı)

	30.09.2026		31.12.2025	
	Birikmiş Zamanlama Farkları	**Ertelenmiş Vergi**	**Birikmiş Zamanlama Farkları**	**Ertelenmiş Vergi**
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı defter değerleri ile düzeltilmiş değerleri arasındaki net fark	(29.593.130)	(2.959.313)	(21.142.725)	(2.114.273)
Stoklara ilişkin düzeltmeler	669.796.227	66.979.623	(19.976.429)	(1.997.643)
Avanslara ilişkin düzeltmeler	3.575.941	357.594	1.236.327.540	123.632.754
Kıdem tazminatı karşılığı düzeltmesi	3.142.118	314.212	1.790.757	179.075
İzin karşılığı düzeltmesi	708.524	70.852	532.449	53.245
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkları	(10.984.614.043)	(1.098.461.404)	(10.734.233.065)	(1.073.423.306)
Diğer	15.164.672	1.516.466	18.852.616	1.885.263
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü), net		**(1.032.181.970)**		**(951.784.885)**

Dönemler arası ertelenmiş vergi mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2026	**01.01.-31.12.2025**
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net cari dönem	(1.032.181.970)	(951.784.885)
Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri), net dönem başı (-)	951.784.885	2.614.590.118
	(80.397.085)	**1.662.805.233**
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	(80.388.119)	1.662.876.738
Dönem vergi geliri/(gideri)- Diğer kapsamlı gider	(8.966)	(71.505)
	(80.397.085)	**1.662.805.233**

27. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına esas (kayıp)/kazanç, ana ortaklık paylarına ait net karın çıkarılmış adi hisselerin söz konusu dönemdeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan payları oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini artırabilir. Pay başına (kayıp)/kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına (kayıp)/kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

	01.01.-30.09.2026	**01.01.-30.09.2025**	**01.07.-30.09.2026**	**01.07.-30.09.2025**
Net Dönem Karı (TL)	205.454.063	1.753.953.654	140.622.480	142.398.631
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	167.500.000	167.500.000	167.500.000	167.500.000
Hisse Başına Kar (TL)	1,23	10,47	0,84	0,85

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetim Hedefleri ve Politikaları
Şirket'in belli başlı finansal araçları banka kredileri, alınan çekler, nakit ve banka mevduatlarından oluşmaktadır. Bu finansal aracların temel amacı Şirket'in faaliyetlerinin finanse edilmesine yönelik kaynak sağlamaktır. Bunlar dışında Şirket'in ticari faaliyetlerinden kaynaklanan ticari borç ve alacaklarını içeren finansal araçları bulunmaktadır.

Şirket'in finansal araçlardan kaynaklanan başlıca riskleri likidite riski ve kredi riskleridir. Şirket yönetimi bu risklerin yönetimi için aşağıda özetlenen politikaları belirlemiştir. Şirket ayrıca tüm finansal araçların taşıdığı piyasa fıyatı riskini yönetmektedir.

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler Şirket'in üst yönetimi tarafından değerlendirilir. Bu incelemeler sırasında üst yönetim sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilebilen riskleri değerlendirir ve Yönetim Kurulu'nun kararına bağlı olanları Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesine sunar. Şirket, üst yönetim ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yoluyla dengede tutmayı amaçlamaktadır. Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

a) Sermaye risk yönetimi (devamı)

Şirket, kaynaklarını kullanılan finansal borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran kullanılan finansal borcun sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Kullanılan kaynaklar, bilançoda gösterildiği gibi özkaynak ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

Bilanço tarihi itibarıyla net finansal borç / kullanılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	**31.12.2025**
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(3.606.004)	(49.305.142)
Net finansal borç	--	--
Toplam öz sermaye	11.469.114.819	11.263.580.060
Kullanılan sermaye	11.469.114.819	11.263.580.060
Net Finansal Borç/Kullanılan Sermaye oranı	--	--

b) Finansal Risk Faktörleri

Faiz Oranı Riski
Şirket'in finansal yükümlülükleri olmadığından Şirket'in faiz oranı riski yoktur.

Kredi riski
Finansal varlıkların sahipliği karşı tarafın sözleşmeyi yerine getirmeme riskini beraberinde getirir.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

30.09.2026	**Alacaklar**					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	2.972.042.448	176.903.886	3.606.004	8.100
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	2.972.042.448	176.903.886	3.606.004	8.100
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)						

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31.12.2025	**Alacaklar**					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	2.211.544.659	298.956.020	49.305.142	9.771
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	2.211.544.659	298.956.020	49.305.142	9.771
B. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)						

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Likidite *Riski*
Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir. İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

Döviz kuru riski
Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle bir miktar kur riski taşımaktadır. Şirket'in döviz cinsinden varlık ve yükümlülükleri esas olarak yabancı para cinsinden alınan ve verilen avanslardan oluşmaktadır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in net yabancı para birimi pozisyonu aşağıdaki gibidir:

30.09.2026	**ABD $**	**EURO**	**TL Karşılığı**
Ticari alacak ve diğer aktifler	--	102.618	5.701.116
Yabancı para varlıklar	**--**	**102.618**	**5.701.116**
Diğer borçlar	23.272	350.460	20.609.107
Yabancı para yükümlülükler	**23.272**	**350.460**	**20.609.107**
Yabancı para pozisyonu, net	**(23.272)**	**(247.842)**	**(14.907.991)**

31.12.2025	**ABD $**	**EURO**	**TL Karşılığı**
Ticari alacak ve diğer aktifler	--	104.298	6.520.096
Yabancı para varlıklar	**--**	**104.298**	**6.520.096**
Diğer borçlar	23.272	374.494	24.650.729
Yabancı para yükümlülükler	**23.272**	**374.494**	**24.650.729**
Yabancı para pozisyonu, net	**(23.272)**	**(270.196)**	**(18.130.633)**

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

30.09.2026

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(113.871)	113.871	(113.871)	113.871
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(113.871)	113.871	(113.871)	113.871
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(1.376.928)	1.376.928	(1.376.928)	1.376.928
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(1.376.928)	1.376.928	(1.376.928)	1.376.928
Toplam (3+6)	**(1.490.799)**	**1.490.799**	**(1.490.799)**	**1.490.799**

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.12.2025

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(123.957)	123.957	(123.957)	123.957
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(123.957)	123.957	(123.957)	123.957
EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(1.689.106)	1.689.106	(1.689.106)	1.689.106
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(1.689.106)	1.689.106	(1.689.106)	1.689.106
Toplam (3+6)	**(1.813.063)**	**1.813.063**	**(1.813.063)**	**1.813.063**

29. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir;

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlenmiştir.

- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir.

- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
Finansal Varlıklar	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**	**Toplam**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	12.260.613.201	--	12.260.613.201
Finansal yatırımlar	8.100	--	--	8.100
Toplam	**8.100**	**12.260.613.201**	**--**	**12.260.621.301**

	31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
Finansal Varlıklar	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**	**Toplam**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	12.080.796.053	--	12.080.796.053
Finansal yatırımlar	9.771	--		9.771
Toplam	**9.771**	**12.080.796.053**	**--**	**12.080.805.824**

30. PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)

Şirket'in 30.09.2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla enflasyon muhasebesi uygulamasından kaynaklanan parasal kazanç / (kayıp) detayları aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Stoklara ait enflasyon farkları	(12.006.666)	58.744.306	(6.424.371)	31.432.140
Diğer dönen varlıklara ait enflasyon farkları	954.072.489	530.635.084	510.492.712	283.925.326
Ertelenmiş gelirlere ait enflasyon farkları	(512.101.944)	(642.556.482)	(274.008.855)	(343.810.774)
Maddi duran varlıklara ait enflasyon farkları	13.318.576	20.728.143	7.126.331	11.090.945
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait enflasyon farkları	2.363.088.720	2.243.350.071	1.264.410.810	1.200.342.609
Ertelenmiş vergilere ait enflasyon farkları	(186.175.821)	(530.081.859)	(99.616.540)	(283.629.314)
Sermayeye ait enflasyon farkları	(121.116.767)	(125.952.009)	(64.805.587)	(67.392.765)
Paylara ilişkin primlere ait enflasyon farkları	(468.300.228)	(485.377.031)	(250.572.002)	(259.709.235)
Geri alınmış paylara ilişkin enflasyon farkları	(1.000.417)	1.330.411	(535.291)	711.859
Geçmiş yıl karları / (zararları) ait enflasyon farkları	(1.612.818.110)	(1.426.147.715)	(837.629.755)	(895.660.860)
Hasılata ait enflasyon farkları	(4.233.946)	--	(4.233.946)	--
Satışların maliyetine ait enflasyon farkları	3.000.169	--	3.000.169	--
Genel yönetim giderlerine ait enflasyon farkları	2.752.220	2.567.169	2.046.247	1.373.607
Esas faaliyetlerden diğer gelirlere ait enflasyon farkları	(323.729)	(2.352.721)	(173.217)	(1.258.863)
Esas faaliyetlerden diğer giderlere ait enflasyon farkları	171.878	1.323.937	91.966	708.395
Finansman gelirleri ait enflasyon farkları	(224.942)	(138.014)	(120.359)	(73.847)
Finansman giderlerine ait enflasyon farkları	901.725	3.394.530	482.483	1.816.301
Net parasal pozisyon kazanç / (kayıp)	**419.003.207**	**(350.532.180)**	**249.530.795**	**(320.134.476)**

31. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrölü tablosu 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir.

	Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü			
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	8.100	40.895.374
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	12.918.175.325	13.020.243.989
C	İştirakler	Md.24/(b)		
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		3.510.047.859	2.926.474.076
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**16.428.231.284**	**15.987.613.439**
E	Finansal Borçlar	Md.31		
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31		
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
İ	Özkaynaklar	Md.31	11.469.114.819	11.263.580.060
	Diğer Kaynaklar		4.959.116.465	4.724.033.379
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**16.428.231.284**	**15.987.613.439**

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)		
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	--	43.162.312
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)		
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)		
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)		
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)		
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)		
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31		
K	Üzerine Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)		
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)		

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	30.09.2026	31.12.2025
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	K/D	≤ %10	%0,00	%0,00
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥ %51	%78,63	%81,44
3	Para ve sermaye piyasası araçları ve iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤ %49	%0,00	%0,26
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤ %49	%0,00	%0,00
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤ %20	%0,00	%0,00
6	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤ %10	%0,00	%0,00
7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤ %500	%0,00	%0,00
8	Döviz cinsinden vadeli - vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤ %10	%0,00	%0,27
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(l)	L/D	≤ %10	%0,00	%0,00

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.