HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU **1-3**

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU **4**

BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU **5**

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU **6**

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 9
3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR 26
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 29
5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR 32
6. STOKLAR 34
7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER 35
8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER 36
9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 37
10. MADDİ DURAN VARLIKLAR 41
11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 42
12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR 43
13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR 47
14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER 48
15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ 49
16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 53
17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER 54
18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ 54
19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER 56
20. FİNANSMAN GİDERLERİ 56
21. GELİR VERGİLERİ 57
22. PAY BAŞINA KAZANÇ 59
23. FİNANSAL ARAÇLAR 59
24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 61
25. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) 69
26. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/KAYIPLARI 71
27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 71
28. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 72
29. FİNANSAL YATIRIMLAR 72

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ 73

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2026 TARİHLİ
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**16.182.761.555**	**15.106.072.603**
Nakit ve Nakit Benzerleri	28	853.134.338	5.233.847.933
Finansal Yatırımlar	28	47.033.234	49.957.803
Ticari Alacaklar	5	150.795.894	300.823.878
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		*150.795.894*	*300.823.878*
Stoklar	6	13.609.836.658	8.407.651.872
Peşin Ödenmiş Giderler	7	93.078.174	106.345.707
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		*93.078.174*	*106.345.707*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		173.382.717	147.152.394
Diğer Dönen Varlıklar	14	1.255.500.540	860.293.016
İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		28.756.711	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		*1.226.743.829*	*860.293.016*
Duran Varlıklar		**93.118.644.829**	**83.558.367.588**
Ticari Alacaklar	5	-	118.495.045
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	118.495.045
Finansal Yatırımlar	30	3.668.297.981	3.668.297.981
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklırdaki yatırımlar	*30*	*3.668.297.981*	*3.668.297.981*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	84.640.291.877	75.259.934.868
Maddi Duran Varlıklar	10	32.699.161	39.260.924
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	5.961.124	6.547.459
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		*5.961.124*	*6.547.459*
Peşin Ödenmiş Giderler	7	4.771.394.686	4.465.831.311
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*4*	*5.590.122*	*9.327.701*
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		*4.765.804.564*	*4.456.503.610*
TOPLAM VARLIKLAR		**109.301.406.384**	**98.664.440.191**

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2026 TARİHLİ
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**13.902.314.410**	**9.928.295.167**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	23	1.629.976.153	335.776.277
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	*4*	*1.624.720.100*	*331.983.898*
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		*5.256.053*	*3.792.379*
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	6.956.485.433	4.392.162.689
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	*4*	*6.956.485.433*	*4.392.162.689*
Ticari Borçlar	5	252.966.547	588.995.696
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*4*	*13.468*	*2.171.364*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		*252.953.079*	*586.824.332*
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	4.974.358.088	3.742.467.809
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri		*4.974.358.088*	*3.742.467.809*
Kısa Vadeli Karşılıklar		21.024.210	21.253.212
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*13*	*21.024.210*	*21.253.212*
Cari Dönem Vergisiyle ilgili Yükümlülükler	21	-	*606.224.072*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	67.503.979	241.415.412
İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		415.455	
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		*67.088.524*	*241.415.412*
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**24.121.108.721**	**19.305.350.950**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	23	9.654.453.874	5.708.215.387
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	*4*	*9.654.315.963*	*5.704.840.692*
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		*137.911*	*3.374.695*
Ticari Borçlar	5	13.366.150	4.966.615
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		*13.366.150*	*4.966.615*
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	-	1.476.791.164
İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		-	1.476.791.164
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	12.336.299	11.389.744
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		*12.336.299*	*11.389.744*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21	14.440.952.398	12.103.988.040
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		**38.023.423.131**	**29.233.646.117**

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2026 TARİHLİ
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
ÖZKAYNAKLAR		**71.277.983.253**	**69.430.794.074**
Ödenmiş Sermaye	15	3.840.000.000	3.840.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	22.787.700.606	22.787.700.606
Geri Alınmış Paylar (-)	15	(87.300.234)	(87.300.234)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	15	1.091.535.475	1.091.535.475
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	15	1.863.569	1.863.569
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		*1.863.569*	*1.863.569*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	1.125.429.937	1.125.429.937
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		38.391.516.723	23.513.357.795
Net Dönem Karı		4.127.237.177	17.158.206.926
TOPLAM KAYNAKLAR		**109.301.406.384**	**98.664.440.191**

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 30 EYLÜL 2026 DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2025
Hasılat	16	3.251.131.377	1.009.353.725	8.874.817.008	1.018.752.582
Satışların Maliyeti (-)	16	(2.422.740.837)	(702.604.452)	(7.297.211.988)	(404.553.574)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		**828.390.540**	**306.749.273**	**1.577.605.020**	**614.199.008**
BRÜT KAR/ZARAR		**828.390.540**	**306.749.273**	**1.577.605.020**	**614.199.008**
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(314.612.307)	(80.351.225)	(234.241.326)	(74.459.631)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(55.139.100)	(10.759.535)	(99.278.616)	(25.610.677)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	8.825.062.799	881.464.229	10.791.353.245	57.646.877
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(134.786.051)	3.791.711	(1.021.389.304)	(14.887.864)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		**9.148.915.881**	**1.100.894.453**	**11.014.049.019**	**556.887.713**
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		**9.148.915.881**	**1.100.894.453**	**11.014.049.019**	**556.887.713**
Finansman Giderleri (-)	20	(2.964.226.505)	(703.707.285)	(3.007.947.396)	(1.640.471.408)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	26	279.512.159	336.092.596	2.696.822.134	1.627.946.831
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		**6.464.201.535**	**733.279.764**	**10.702.923.757**	**544.363.136**
Dönem Vergi Gideri/Geliri	21	-	-	(84.506.343)	(38.203.084)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	21	(2.336.964.358)	(266.978.531)	(4.374.574.962)	(557.361.176)
DÖNEM KARI		**4.127.237.177**	**466.301.233**	**6.243.842.452**	**(51.201.124)**
NET DÖNEM KARI		**4.127.237.177**	**466.301.233**	**6.243.842.452**	**(51.201.124)**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		-	-	(582.090)	(171.778)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**4.127.237.177**	**466.301.233**	**6.243.260.362**	**(51.372.902)**
Ana Ortaklık Payları Pay Başına Kazanç (TL)	22	1,0748	0,1214	1,6546	(0,0136)

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 30 EYLÜL 2026 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar		
	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler	15	**3.680.000.000**	**22.741.450.887**	**(83.162.729)**	**1.092.551.456**	**2.871.117**	**1.108.550.805**	**20.506.864.951**	**3.253.257.113**	**52.302.383.600**
Transferler		-	-	-	-	-	-	3.253.257.113	(3.253.257.113)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	(582.090)	-	-	6.243.842.452	**6.243.260.362**
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	15	-	(1.320.707)	(4.137.505)	(1.015.981)	-	-	-	-	**(6.474.193)**
Sermaye Artırımı	15	160.000.000	47.570.417	-	-	-	16.879.132	(224.449.549)	-	-
Kar payları	15	-	-	-	-	-	-	(22.314.732)	-	**(22.314.732)**
30 Eylül 2025 itibarıyla bakiyeler	15	**3.840.000.000**	**22.787.700.597**	**(87.300.234)**	**1.091.535.475**	**2.289.027**	**1.125.429.937**	**23.513.357.783**	**6.243.842.452**	**58.516.855.037**
1 Ocak 2026 itibarıyla bakiyeler	15	**3.840.000.000**	**22.787.700.606**	**(87.300.234)**	**1.091.535.475**	**1.863.569**	**1.125.429.937**	**23.513.357.795**	**17.158.206.926**	**69.430.794.074**
Transferler		-	-	-	-	-	-	17.158.206.926	(17.158.206.926)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	-	4.127.237.177	**4.127.237.177**
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye Artırımı	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar payları	15	-	-	-	-	-	-	(2.280.047.998)	-	**(2.280.047.998)**
30 Eylül 2026 itibarıyla bakiyeler	15	**3.840.000.000**	**22.787.700.606**	**(87.300.234)**	**1.091.535.475**	**1.863.569**	**1.125.429.937**	**38.391.516.723**	**4.127.237.177**	**71.277.983.253**

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 30 EYLÜL 2026 DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları:		**(8.941.974.347)**	**(8.978.558.984)**
Dönem Net Karı/(Zararı)		4.127.237.177	6.243.842.452
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler:		**(6.867.428.692)**	**(8.794.953.123)**
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10, 11	10.419.433	35.429.371
Vergi Gideri/(Geliri) İle İlgili Düzeltmeler		2.336.964.358	4.459.081.306
Kıdem Tazminatı Karşılığı ile İlgili Düzeltmeler	13	2.511.257	3.514.563
Çalışanlara Sağlanan Karşılık Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	13	(229.002)	(6.554.471)
Diğer Karşılık Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	12	-	(325.443)
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	2.964.226.505	3.007.947.396
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	19	(1.066.396.422)	(182.186.339)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) Ile Ilgili Düzeltmeler	19	(7.607.151.220)	(10.395.892.024)
Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler		(3.507.773.601)	(5.715.967.482)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(7.083.250.850)**	**(6.361.486.946)**
Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) İlgili Düzeltmeler		91.184.972	(10.281.226)
Stoklardaki Azalışlar/(Artışlar) İlgili Düzeltmeler		(6.846.773.514)	(3.360.282.610)
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		220.817.947	329.954.631
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(776.018.460)	1.118.107.418
Faaliyetlerle Ilgili Diğer Varlıklardaki Artışlar/(Azalışlar) Ilgili Düzeltmeler		100.849.120	(4.430.860.427)
Faaliyetlerle Ilgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artışlar/(Azalışlar) İlgili Düzeltmeler		126.689.085	(8.124.732)
Faaliyetlerden Net Nakit Akışları		**881.468.018**	**(65.961.367)**
Ödenen Kıdem Tazminatları	13	-	(1.955.237)
Ödenen Personel Primleri		(11.545.687)	(9.464.242)
Alınan Faiz		1.066.396.422	-
Vergi İade Alınan/(Ödemeleri)		(173.382.717)	(54.541.888)
B. Yatırım Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışları		**(1.774.996.871)**	**6.205.289.058**
Maddi Duran Varlık Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	70.831
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	7.107.236.250
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(1.773.205.789)	(854.104.226)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	10	(1.697.416)	(47.725.846)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	11	(93.666)	(187.951)
C. Finansman Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışları		**7.359.260.451**	**3.010.455.851**
Payların Geri Alınması		-	(6.474.194)
Ödenen Kar Payları		(2.280.047.998)	(22.314.732)
Alınan Faiz		-	182.186.339
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		-	1.342.232.130
Ödenen Faiz Ve Komisyonlar	23	(141.198.706)	(1.314.143.851)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/(Çıkışları), Net	23	9.780.507.155	2.828.970.159
Kur Farklarından Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Azalış (A+B+C)		**(3.357.710.767)**	**237.185.925**
E. Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		**(1.023.773.036)**	**(21.926.579)**
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Safi Artış (Azalış) (A+B+C+D+E)		**(4.381.483.803)**	**215.259.346**
F. Dönem Baş Nakit ve Nakit Benzerleri	**28**	**5.233.847.933**	**108.151.253**
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E+F)	**28**	**852.364.130**	**323.410.599**

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Şirket ve müşterek faaliyetleri bu raporda ("Şirket") olarak nitelendirilmektedir (ayrıca bakınız Not 2.1 ve Not 3). Şirket'in temel amacı, SPK'nin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket'in faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nin düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalardan, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Şirket, SPK'den 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ye kayıtlıdır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 7.500.000.000 TL'dir (Kayıtlı sermaye tavanı 22 Ağustos 2023 tarihinden önce 2.500.000.000 TL'dir). 5 Eylül 2025 tarihinde 160.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımı gerçekleştirilerek Şirket'in sermayesi 3.840.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Şirket'in merkez adresi; Finanskent Mah. Finans Cad. No.:28/51 Ümraniye / İstanbul'dur.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla şirket bünyesinde çalışan personel sayısı 51'dir (31 Aralık 2025: 48).

Şirket, Türkiye Halk Bankası AŞ'nin ("Halkbank") bağlı ortaklığı olup tescili 18 Ekim 2010 tarihinde gerçekleşmiştir. SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişiklikle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ye başvurmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Şirket, 29 Ağustos 2012 tarihinde 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde (Kayıtlı sermaye tavanı 2 Eylül 2020 tarihinden itibaren 2.500.000.000 TL'dir) 477.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 662.500.000 TL'ye çıkarılması ve artırılan 185.500.000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı payların halka arz edilmesi amacıyla SPK'ye başvurmuştur. Başvuru, SPK'nin 8 Şubat 2013 tarihli 4/97 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Nominal değeri, 185.500.000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı paylar mevcut ortakların pay alma hakkı kısıtlanarak 13-15 Şubat 2013 tarihinde halka arz edilmiştir. Talep toplamanın tamamlanmasının ardından Şirket payları 22 Şubat 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da HLGYO kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

Şirket, 2.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.020.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.530.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24 Şubat 2022 tarihli ve 10-282 sayılı toplantısında uygun bulunmuş ve 24 Şubat 2022 tarih ve 2022/10 sayılı Sermaye Piyasası Bülteni'nde duyurulmuştur. Nominal değeri, 510.000.000 TL'ye tekabül eden hamiline yazılı paylar Yeni pay alma hakları izahnamede belirtilen esaslara uygun olarak 2 Mart 2022 ile 16 Mart 2022 tarihleri arasında 15 gün süre ile kullandırılmıştır. Şirket'in 2.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.020.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.530.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nu 25 Mart 2022 tarihinde onay verilmiştir. Şirket'in sermayesinin 1.570.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18 Mayıs 2022 tarihinde onay verilmiştir. Şirket'in sermayesinin 1.645.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Eylül 2023 tarihinde onay verilmiştir. Şirket'in sermayesinin 3.145.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 8 Şubat 2024 tarihinde onay verilmiştir. Şirket'in sermayesinin 3.680.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Ağustos 2024 tarihinde onay verilmiştir. Şirket'in sermayesinin 3.840.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 5 Eylül 2025 tarihinde onay verilmiştir.

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

Sermaye artış detayı aşağıda verilmiştir:

Tarih	Sermaye	Bedelli	Artırım bedeli	Kaynaklar
18 Ekim 2010	477.000.000	Bedelli	-	Kuruluş sermayesi
15 Ağustos 2012	662.500.000	Bedelli	185.500.000	Halka arz
20 Haziran 2013	673.638.704	Bedelsiz	11.138.704	Geçmiş yıl karlarından
5 Haziran 2014	697.900.000	Bedelsiz	24.261.296	Geçmiş yıl karlarından
11 Haziran 2015	743.000.000	Bedelsiz	45.100.000	Geçmiş yıl karlarından
25 Mayıs 2016	790.000.000	Bedelsiz	47.000.000	Geçmiş yıl karlarından
15 Ağustos 2017	820.000.000	Bedelsiz	30.000.000	Geçmiş yıl karlarından
8 Haziran 2018	858.000.000	Bedelsiz	38.000.000	Geçmiş yıl karlarından
17 Haziran 2019	928.000.000	Bedelsiz	70.000.000	Geçmiş yıl karlarından
20 Ağustos 2020	970.000.000	Bedelsiz	42.000.000	Geçmiş yıl karlarından
20 Mayıs 2021	1.020.000.000	Bedelsiz	50.000.000	Geçmiş yıl karlarından
25 Mart 2022	1.530.000.000	Bedelli	510.000.000	Bedelli nakit
18 Mayıs 2022	1.570.000.000	Bedelsiz	40.000.000	Geçmiş yıl karlarından
15 Eylül 2023	1.645.000.000	Bedelsiz	75.000.000	Geçmiş yıl karlarından
8 Şubat 2024	3.145.000.000	Bedelli	1.500.000.000	Bedelli nakit
23 Ağustos 2024	3.680.000.000	Bedelsiz	535.000.000	Geçmiş yıl karlarından
5 Eylül 2025	3.840.000.000	Bedelsiz	160.000.000	Geçmiş yıl karlarından

Şirket, 4 Eylül 2014 tarihinde konut projesi geliştirmek için Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ile Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. Adi Ortaklık faaliyetlerini tamamlayarak 31 Aralık 2025 tarihinde kapatılmıştır.

Şirket, 24 Ağustos 2017 tarihinde konut projesi geliştirmek için Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret AŞ ile Adi Ortaklık kurmuştur.

Şirket, 15 Aralık 2020 tarihinde her nev'i gayrimenkul projesi geliştirmek için Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'yi kurmuştur. Kurulan şirketin sermayesinin tamamı Halk GYO' ya aittir.

Şirket, 22 Ağustos 2013 tarihinde konut projesi geliştirmek için kurulan Halk GYO – Novi – Doğyap Adi Ortaklığı'na 22 Mayıs 2025 tarihinde Novi Gayrimenkul AŞ ve Doğ Yap İnşaat Sanayi Tic. AŞ ile imzalanan sözleşmeyle adi ortaklığa dahil olmuştur.

Şirket, 19 Ocak 2022 tarihinde konut projesi geliştirmek için kurulan Göktürk Adi Ortaklığı'na 25 Haziran 2025 tarihinde Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ile imzalanan sözleşme adi ortaklığa dahil olmuştur.

Şirket, 19 Ocak 2022 tarihinde konut projesi geliştirmek için kurulan Kemerburgaz Adi Ortaklığı'na 25 Haziran 2025 tarihinde Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ile imzalanan sözleşme adi ortaklığa dahil olmuştur.

Şirket, 14 Nisan 2026 tarihinde konut projesi geliştirmek için Kuzu Toplu Konut İnşaat AŞ ile Adi Ortaklık kurmuştur.

Şirket, 09 Haziran 2026 tarihinde konut projesi geliştirmek için DBH Raylı Sistemler AŞ ile Adi Ortaklık kurmuştur.

Şirket, 31 Ağustos 2026 tarihinde konut projesi geliştirmek için STS Grup İnş. Tic. Ltd. Şti. ile Adi Ortaklık kurmuştur.

Şirket, 08 Eylül 2026 tarihinde konut projesi geliştirmek için Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Adi Ortaklık kurmuştur.

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

Şirket'in bağlı ortaklığının ve müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir:

Bağlı ortaklığı	Faaliyet türleri	Esas faaliyet konuları
Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	Faaliyet türleri	Esas faaliyet konuları
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
Halk GYO-Novi-Doğ Yapı Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
Kemerburgaz Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
Göktürk Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
Halk GYO-STS Grup Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme
Halk GYO-Vakıf GYO-Ziraat GYO Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul Proje Geliştirme

Finansal tabloların onaylanması:

Bireysel finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 6 Kasım 2026 tarihinde onaylanmıştır. Bu bireysel finansal tabloları Şirket Genel Kurulu' nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesi talep etme hakkı bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca SPK tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir. Bireysel finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

Ölçüm esasları

Bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen ve gerçeğe uygun değeri kâr zararda gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirir. Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE")'nin son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif artışı %100'ün üzerinde olduğundan, KGK'nın 23 Kasım 2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama (Devamı)

Bununla birlikte, SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Sonuç olarak geçerli para birimi TL olan işletmelerin finansal tabloları, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişimlere göre TMS 29'a göre düzeltilmiştir. Düzeltme, Türkiye genelinden türetilen TÜİK tarafından yayınlanan tüketici fiyat endeksi düzeltme katsayıları ile hesaplanmıştır. Finansal tabloların yeniden düzenlenmesinde kullanılan son üç yıla ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks (*)	Düzeltme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranları
30 Eylül 2026	137,23	1,00000	%158
31 Aralık 2025	110,39	1,24317	%211
30 Eylül 2025	105,78	1,29732	%222

(*) 2026 yılı itibarıyla TÜİK tarafından baz yılı 2025=100 olarak güncellenmiştir. Bu nedenle, önceki dönemlerde farklı bir referans yılı ve ölçeklendirme ile raporlanan endeks değerleri yeni baz yılına göre TÜİK tarafından revize edilmiştir. TÜİK, karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla geçmiş verileri de aynı baz yılına uyarlamıştır.

TFRS, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olan bir işletmenin finansal tablolarının, TMS 29 gerekliliklerine göre yeniden düzenlenmesini ve para biriminin yer aldığı ekonomide her zaman yüksek enflasyon olduğu varsayımıyla geriye dönük olarak uygulanmasını gerektirir. TMS 29'daki temel ilke, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimiyle raporlama yapan bir işletmenin finansal tablolarının, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden raporlanması gerekliliğidir. Önceki dönem için karşılaştırmalı rakamlar, aynı cari ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanmış olan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Maddi duran varlıklar, işlem tarihinden raporlama tarihine kadar endeksteki değişiklik uygulanarak düzeltilmiştir. Amortisman, yeniden düzenlenen tutarlar üzerinden hesaplanmaktadır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri dışındaki tüm gelir tablosu kalemleri, üçer aylık raporlama tarihinden yılsonu raporlama tarihine göre üç aylık ortalama düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki kalemler, ortalama işlem tarihlerinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Karşılaştırmalı döneme ait tüm rakamlar, ilgili karşılaştırmalı dönemden 30 Eylül 2026'e endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Karşılaştırmalı rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır.

Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Bir şirket şirketinin faaliyetlerini müşterek yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, müşterek faaliyetleri gerçekleştiren Şirket, aşağıdakileri müşterek faaliyetlerdeki payı oranında mali tablolarına dahil eder.

- Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile birlikte varlıklarını;
- Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile birlikte yükümlülükleri;
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelir;
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payı ve

Müşterek faaliyetlerdeki paylar (Devamı)

- Ortak olarak üstlenilen giderler ile birlikte payına düşen tüm giderler.

Şirket, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TFRS 11 uyarınca muhasebeleştirir.

2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.3. İşletmenin sürekliliği

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

1 Ocak 2026 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe giren ve erken uygulamaya izin verilen bazı yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartları bulunmaktadır. Ancak Şirket bu finansal tabloların hazırlanmasında aşağıda yer alan yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartlarını erken uygulamamıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından 9 Nisan 2024 tarihinde yayımlanan *UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama,* UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerini alacak olup, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır. KGK, ilgili standardı 8 Mayıs 2025 tarihinde "*TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama"* adıyla yayımlayarak, bu standardın yürürlüğe girmesiyle birlikte halihazırda uygulanmakta olan *"TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu"* yürürlükten kalkacağını duyurmuştur. Yeni standart, başlıca aşağıdaki yeni düzenlemeleri getirmektedir:

- İşletmelerin kâr veya zarar tablosundaki tüm gelir ve giderleri; faaliyet, yatırım, finansman, durdurulan faaliyetler ve gelir vergisi olmak üzere beş kategori altında sınıflandırması ve yeni tanımlanan faaliyet kârı ara toplamını sunması zorunlu hale getirilmiştir. İşletmenin net dönem kârı değişmeyecektir.
- Yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütlerinin (Yönetim Tanımlı Performans Ölçütleri) finansal tablolarda tek bir dipnotta açıklanması gerekmektedir.
- Finansal tablolarda bilgilerin nasıl gruplanacağına ilişkin rehberlik güçlendirilmiştir.

Buna ek olarak, dolaylı yöntem kullanılarak faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışlarının sunulması halinde, tüm işletmelerin nakit akış tablosunda faaliyet kârı ara toplamını başlangıç noktası olarak kullanmaları zorunlu olacaktır.

TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacak olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, özellikle Şirket'in kâr veya zarar tablosunun ve nakit akış tablosunun yapısı ile yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütlerine ilişkin ilave açıklamalar üzerindeki etkileri başta olmak üzere, yeni standardın finansal tablolar üzerindeki olası etkilerini değerlendirme sürecini sürdürmektedir. Ayrıca, hâlihazırda "diğer" olarak sınıflandırılan kalemler dâhil olmak üzere, finansal tablolarda bilgilerin gruplanma biçimi üzerindeki etkiler de değerlendirilmektedir.

Diğer Muhasebe Standartları

Aşağıda yer alan yeni ve değiştirilmiş muhasebe standartlarının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmemektedir:

• TMS 21 – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

• UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanmış fakat Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar)

Aşağıda yer alan yeni ve değiştirilmiş muhasebe standartlarının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmemektedir:

• UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,

(i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,

(ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,

(iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

(i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İlişkili Taraflar (Devamı)

(ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.

(iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.

(iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.

İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.

(v) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.

(vi) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Hasılat

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir. Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Grup sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Şirket, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Şirket müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler: Şirket, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Şirket müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler: (a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da (b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini. Şirket, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar.

Aşama 3: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması (Devamı)

Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Hasılatın muhasebeleştirilmesi (Devamı)

Aşama 4: İşlem bedelinin belirlenmesi

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

Önemli finansman bileşeni Şirket, taahhüt edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için ödemesi taahhüt edilen tutar ile gözden geçirir. Şirket, satışlarından finansman bileşenini ayırarak muhasebeleştirmektedir.

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

Aşama 5: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

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

Aşama 6: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Hasılatın muhasebeleştirilmesi (Devamı)

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, Şirket, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Şirket, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır. Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Şirket, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hasılatı muhasebeleştirir. Şirket tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanılması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki koşulların gerçekleşmesi kriteri aranmaktadır:

Gayrimenkul Satışı

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

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Geliri:

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

Temettü ve Faiz Geliri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman (Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Arsa Satışları

Projelendirilmemiş arsaların TFRS 15 uyarınca kontrolün alıcıya geçtiği zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) Yöntemi ile Projelendirilen Arsaların Satışları

Şirket, ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, arsaların üzerindeki kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan bağımsız bölümleri satın alan alıcılara teslim edilmesi ile kayıtlarına alır. Satışın henüz gerçekleşmediği durumlarda, Şirket bilanço tarihi itibarıyla tahsil ettiği kendi payına düşecek geliri kazanılmamış gelirler olarak takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı (arsa satış geliri), ilgili arsanın stoklar içerisindeki maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Stoklar

Stoklar, enflasyona göre düzeltilmiş değerinden ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri enflasyona göre düzeltilmiş değerinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır. Stoklar standart maliyet yöntemi ile maliyetlendirilir.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilir. Arazi ve arsalar amortismana tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismana tabi tutulur.

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

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismana tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismana tabi tutulur.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Kiralama İşlemleri

Kiracı Durumunda Şirket

Şirket, sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olması ya da kiralama şartlarını içermesi durumunu değerlendirir. Şirket, kısa vadeli kiralamalar (12 ay veya daha az süreli kira dönemi bulunan kiralamalar) ve düşük değerli varlıkların kiralaması haricinde kiracısı olduğu tüm kira sözleşmelerine ilişkin kullanım hakkı varlığı ve ilgili kiralama yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Kiralanan varlıklardan elde edilen ekonomik faydalarının kullanıldığı zamanlama yapısını daha iyi yansıtan başka bir sistematik temelin bulunmaması durumunda bu kiralamalar için Şirket, kira ödemelerini kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile faaliyet gideri olarak muhasebeleştirir.

İlk muhasebeleştirmede kiralama yükümlülükleri, sözleşme başlangıç tarihinde ödenmemiş olan kira ödemelerinin kiralama oranında ıskonto edilip bugünkü değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Bu oranın önceden belirtilmemiş olması halinde Şirket, kendi tespit edeceği alternatif borçlanma oranını kullanır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama İşlemleri (Devamı)

Kiraya Veren Durumunda Şirket (Devamı)

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- Sabit kira ödemelerinden (özü itibarıyla sabit ödemeler) her türlü kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar;
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri;
- Kiracı tarafından kalıntı değer teminatları altında ödenmesi beklenen borç tutarı;
- Kiracının ödeme seçeneklerini makul bir şekilde uygulayacağı durumlarda ödeme seçeneklerinin uygulama fiyatı ve
- Kiralama döneminde kiralama iptal hakkının bulunması halinde kiralama iptalinin ceza ödemesi.

Kiralama yükümlülüğü, Bireysel finansal durum tablolarında ayrı bir kalem olarak sunulmaktadır. Kiralama yükümlülükleri sonradan kiralama yükümlülüğü üzerindeki faizin yansıtılması için net defter değeri arttırılarak (etkin faiz yöntemini kullanarak) ve yapılan kira ödemesini yansıtmak için net defter değeri azaltılarak ölçülür.

Şirket, aşağıdaki durumlarda kira yükümlülüğünü yeniden ölçer (ve ilgili kullanım hakkı varlığı üzerinde uygun değişiklikleri yapar):

- Kiralama dönemi veya bir satın alma seçeneğinin uygulanmasının değerlendirilmesinde değişiklik meydana geldiğinde revize ıskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri ıskonto edilerek kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde.

Kullanım hakkı varlıkları, karşılık gelen kiralama yükümlülüğünün, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan kira ödemelerinin ve diğer doğrudan başlangıç maliyetlerinin ilk ölçümünü kapsar. Bu varlıklar sonradan birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek maliyet değerinden ölçülmektedir. Kullanım hakkı varlıkları için TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulanmıştır. Kullanım hakkı varlıkları, karşılık gelen kiralama yükümlülüğünün kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan kira ödemelerinin ve diğer doğrudan başlangıç maliyetinin ilk ölçümünü kapsar. Bu varlıklar sonradan birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek enflasyona göre düzeltilmiş değerinden ölçülmektedir.

Şirket bir kiralama varlığını demonte etmek ve ortadan kaldırmak, varlığın üzerinde bulunduğu alanı restore etmek ya da kiralama koşul ve şartlarına uygun olarak ana varlığı restore etmek için gerekli maliyetlere maruz kaldığı durumlarda TMS 37 uyarınca bir karşılık muhasebeleştirilir. Bu maliyetler, stok üretimi için katlanılmadıkları sürece ilgili kullanım hakkı varlığına dâhil edilir.

Kullanım hakkı varlıkları, ana varlığın kiralama süresi ve faydalı ömründen kısa olanına göre amortismana tabi tutulur. Kiralamada ana varlığın sahipliği devredildiğinde ya da kullanım hakkı varlığının maliyetine göre Şirket, bir satın alma seçeneğini uygulamayı planladığında ilişkili kullanım hakkı varlığı, ana varlığın faydalı ömrü üzerinden amortismana tabi tutulur. Amortisman, kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar. Kullanım hakkı varlıkları, Bireysel finansal durum tablosunda ayrı bir kalemde sunulur.

Şirket, kullanım hakkı varlıklarının değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını belirlemek için TMS 36 standardını uygular ve tüm belirlenen değer düşüklüğü zararlarını, 'Maddi Duran Varlıklar' politikasında belirtildiği üzere muhasebeleştirir.

Bir endeks ya da orana bağlı olmayan değişken kiralar, kiralama yükümlülüğü ve kullanım hakkı varlığının ölçümüne dâhil edilmez. İlişkili ödemeler, bu ödemelere zemin hazırlayan durum veya olayların meydana geldiği dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

Kolaylaştırıcı uygulama olarak, TFRS 16 bir kiracıya, kirayla ilişkili olmayan kalemleri ayrı sunmaması ve tüm kiralamaları ve kirayla ilişkili olmayan kalemleri tek bir kiralama sözleşmesi olarak muhasebeleştirmesi konusunda izin vermektedir. Şirket, bu kolaylaştırıcı uygulamayı kullanmamıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Şirket, kiraya veren olarak, kendi yatırım amaçlı gayrimenkullerinin bazılarına ilişkin kiralama sözleşmeleri imzalamaktadır. Şirket'in kiraya veren konumunda olduğu kiralamalar, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Şirket, aracı kiraya veren konumunda olması durumunda, ana kira ve alt kirayı iki ayrı sözleşme olarak muhasebeleştirir. Faaliyet kiralamalarından elde edilen kira geliri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Faaliyet kiralamasının gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanan varlığın maliyetine dâhil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

Bir sözleşmenin kiralamaya ilişkin olan ve olmayan unsurlar içermesi halinde Şirket, sözleşmede belirtilmiş bedeli her bir unsura dağıtmak için TFRS 15 standardını uygular.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, enflasyona göre düzeltilmiş değerleri üzerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırsız ömre sahip olanlar maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler.

Bilgisayar Yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (5-10 yıl) itfa edilir. Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Maddi Olmayan Varlıkların Bilanço Dışı Bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlenen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerleme değer azalışı olarak dikkate alınır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Devamı)

Maddi Olmayan Varlıkların Bilanço Dışı Bırakılması (Devamı)

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değer, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlenmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir.

Borçlanma Maliyetleri

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

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır.

Şirket genel amaçlı olarak borçlandığında ve bu fonların bir kısmı bir özellikli varlığın finansmanı için kullanıldığı durumlarda, aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetlerinin tutarı, ilgili varlığa ilişkin yapılan harcamalara uygulanacak bir aktifleştirme oranı yardımı ile belirlenir. Bu aktifleştirme oranı, özellikli varlık alımına yönelik yapılmış borçlanmalar hariç olmak üzere, Şirket'in ilgili dönem süresince mevcut tüm borçlarına ilişkin borçlanma maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasıdır. 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 dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Şirket, önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar dışındaki kalan finansal varlıkları ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Ticari alacakların TFRS 15 uyarınca önemli bir finansman bileşenine sahip olmaması (veya Şirket'in kolaylaştırıcı uygulamayı seçmesi) durumunda, bu alacaklar ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden (TFRS 15'te tanımlandığı şekliyle) ölçülür. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir veya gerçeğe uygun değerden düşülür. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Şirket finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması 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.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Bir finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının değiştirilmiş ya da başka bir şekilde yeniden yapılandırılmış olması ve bu değiştirme ve yeniden yapılandırmanın finansal varlığın finansal tablo dışı bırakılmasına yol açmadığı durumlarda, finansal varlığın brüt defter değeri yeniden hesaplanarak yapılandırma kazanç veya kaybı kâr veya zarara yansıtılır. Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda Şirket, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürerek finansal tablo dışında bırakır.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını 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.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılıncaya ya da yeniden sınıflandırılıncaya kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Finansal varlık yeniden sınıflandırıldığında, daha önce diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç ya da kayıp, yeniden sınıflandırma tarihinde yeniden sınıflandırma düzeltmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kâr veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

İlk defa finansal tablolara almada işletme, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirde sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerleme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Değer düşüklüğü

Şirket itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklarına ilişkin beklenen kredi zararları için zarar karşılığı ayırır.

İşletme gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar için zarar karşılığı tutarını finansal tablolara alırken ve ölçerken değer düşüklüğü hükümlerini uygular. Bununla birlikte, zarar karşılığı diğer kapsamlı gelire yansıtılır ve finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmaz.

Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

Raporlama tarihinde, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar haricinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Raporlama tarihinde işletme, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için yalnızca ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana ömür boyu beklenen kredi zararlarındaki toplam değişiklikleri zarar karşılığı olarak finansal tablolara alır.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak zarar karşılıklarını, her zaman ömür boyu beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplamaktadır.

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

(a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

(c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

Türev finansal araçlar ve korunma muhasebesi

Gelecekteki nakit akımlarının finansal riskten korunması olarak belirlenen ve bu konuda etkin olan türev finansal araçların gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler doğrudan özkaynak içerisinde etkin olmayan kısmı ise doğrudan kar veya zarar tablosunda kayıtlara alınır.

Bağlayıcı taahhüdün veya gelecekteki tahmini bir işlemin nakit akım riskinden korunması işleminin, bir varlığın veya yükümlülüğün kayda alımı ile sonuçlanması durumunda, ilgili varlık ve yükümlülükler ilk kayda alındıklarında, önceden özkaynak içerisinde kayda alınmış olan türev finansal araçlara ilişkin kazanç veya kayıplar, varlığın ya da yükümlülüğün başlangıç tutarının ölçümüne dahil edilir. Bir varlığın veya yükümlülüğün kayda alınması ile sonuçlanmayan finansal riskten korunma işleminde, özkaynak içerisinde yer alan tutarlar finansal riskten korunan kalemin kar veya zarar tablosunu etkilediği dönemde kar veya zarar tablosu içerisinde kayda alınırlar. Finansal riskten korunma muhasebesi için gerekli şartları karşılamayan türev finansal araçların gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Finansal riskten korunma muhasebesine, finansal riskten korunma aracının kullanım süresinin dolması, satılması ya da kullanılması veya korunma muhasebesi için gerekli şartları karşılayamaz hale geldiği durumda son verilir. İlgili tarihte, özkaynak içerisinde kayda alınmış olan finansal riskten korunma aracından kaynaklanan kümülatif kazanç veya zarara işlemin gerçekleşmesinin beklendiği tarihe kadar özkaynakta yer verilmeye devam edilir. Finansal riskten korunan işlem gerçekleşmez ise özkaynak içindeki kümülatif net kazanç veya zarar, dönemin kar zararına kaydedilir.

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir.

Bilançoda yer alan dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, 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,

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmaktadır.

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak bireysel finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bu amaçlar için yapım aşamasında olan 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 ölçülür. Başlangıç muhasebeleştirmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

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

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

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanan gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Şirket Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Kurumların, üçer aylık dönemlerde gerçekleşen mali kârları üzerinden yürürlükteki vergi oranı ile geçici vergi hesaplayarak ilgili dönemi izleyen ikinci ayın 17'nci gününe kadar beyan edip aynı günün akşamına kadar ödemeleri gerekmektedir. Yıl içinde ödenen geçici vergiler, o yılın yıllık kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanan kurumlar vergisine mahsup edilmektedir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi diğer mali borçlara mahsup da edilebilmektedir.

Türkiye'de kurumların ticari kazancı, vergi mevzuatı gereğince kanunen kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi ve vergi mevzuatında yer alan indirim ve istisnaların düşülmesiyle hesaplanan yasal vergi matrahı üzerinden kurumlar vergisine tabi tutulmaktadır. Söz konusu matraha uygulanan kurumlar vergisi genel oranı; bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri açısından 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlar için %30'dur. Dolayısıyla, Şirket 2026 yılına ait cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamasında %30 vergi oranını kullanmıştır. (31 Aralık 2025: %30).

30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 sayılı 2. mükerrer Resmî Gazete 'de yayımlanan 555 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesi uyarınca, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 2023 hesap dönemine ilişkin olarak vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolarının enflasyon düzeltmesine tabi tutulması zorunlu kılınmıştır. Enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş söz konusu mali tablolar, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren hazırlanan vergi beyannamelerinde vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların açılış bilançosu olarak esas alınmıştır. Bu kapsamda, Şirket'in vergi amaçlı mali tabloları 2023 hesap döneminden itibaren enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur.

Ancak, 28 Aralık 2023 tarihli ve 32413 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 7491 sayılı "Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun" 17'nci maddesine göre ise Bankalar, 21 Kasım 2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri tarafından geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2024 ve 2025 hesap dönemlerinde yapılacak enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kâr/zarar farklarının kazancın tespitinde dikkate alınmayacağı yasalaşmıştır. Bu nedenle, ilgili dönemlerde enflasyon muhasebesi uygulamasından kaynaklı bir dönem vergi gideri doğmamıştır.

Bununla birlikte, 25 Aralık 2025 tarihli 33118 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren ve Vergi Usul Kanunu'na eklenen Geçici 37'nci madde uyarınca; 2025 hesap dönemi ile geçici vergi dönemleri de dâhil olmak üzere 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde, enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolar enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacaktır. Söz konusu dönemlerde, Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesinin (Ç) fıkrası uyarınca, işletmelerin vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolarında yer alan amortismana tabi iktisadi kıymetler ile bunlara ilişkin olup vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların pasifinde yer alan birikmiş amortismanlar vergi amaçlı yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir. Söz konusu yeniden değerleme sonucu ortaya çıkan değer artışı tutarları, sermayeye ilave edilme dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilmesi veya işletmeden çekilmesi durumunda bu kısımlar, bu işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin cari dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulur. Şirket, 30 Eylül 2026 mali tablolarında ilgili yeniden değerleme imkanından yararlanmamıştır.

Vergi Usul Kanunu'nun Geçici 37'nci maddesine göre 30 Eylül 2026 tarihli mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamasından kaynaklanan vergi etkileri 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında dikkate alınmıştır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettünün nakden veya hesaben ödemesinin yapıldığı dönemde beyan edilir. Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır. Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur.

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştirakten elde ettikleri temettü kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri, rüçhan hakları ve Kurumlar Vergisi Kanununun kazanç istisnası kapsamında olan yatırım fonlarının katılma paylarının satışından doğan kazançların %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Kurumların aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkulleri (taşınmazları) ile bunlar üzerindeki kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnaydı. Ancak, yapılan değişiklikle 15 Temmuz 2023 itibarıyla; Kurumlar Vergisi Kanununda taşınmaz satış kazançları için öngörülen %50 oranındaki vergi istisnası kaldırılmıştır. Bununla birlikte bu istisna 15 Temmuz 2023 tarihinden önce işletmelerin aktifinde yer alan taşınmazların satışlarında %25 olarak uygulanacaktır. İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların pasif kısmında bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Söz konusu kazanç bu süre içerisinde sermayeye ilave edilebilmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye'de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı" başlıklı 13 üncü maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenlemektedir.

Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı, kurumlar vergisi için kurum kazancının tespitinde indirim konusu yapılamamakta olup, dağıtılmış kâr payı olarak dikkate alınır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir. Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmektedir. Çalışanlara sağlanan fayda planlarına ilişkin tüm diğer giderler kar veya zarar tablosundan muhasebeleştirilmektedir.

İzin karşılığı:

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda hak ettikleri izin ücretleri için bir yükümlülük kaydedilmektedir. Şirket, çalışanlarının işlerine son verilmesi durumunda hak edilen fakat kullanılmayan izin gün sayısıyla iş sözleşmesinin sonlandırıldığı tarihteki günlük brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamının çarpılmasıyla bulunan bir tutar kadar ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket çalışanlara sağlanan uzun vadeli bir fayda yükümlülüğü olarak izin karşılığı kayıtlarına almaktadır. İzin karşılığı, çalışanlara sağlanan fayda yükümlülüğü iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili hizmet yerine getirildikçe kar veya zararda giderleştirilir.

Nakit Akış Tablosu

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Sermaye ve Temettüler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.5. Bölümlere Göre Raporlama

Şirket sadece Türkiye'de ve gayrimenkul yatırım ortaklığı alanında faaliyet gösterdiğinden hasılat ve satışların maliyeti notunda belirtilenler dışında farklı bir faaliyet alanı ve coğrafi bölge raporlaması bulunmamaktadır.

2.6. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

2.4. notta belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan aşağıdaki yorumları yapmıştır:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri yatırım bölgesinde ve değerlendirilen yatırım kategorisinde tecrübesi olan ve genel kabul görmüş SPK lisansına sahip profesyonel yeterliliğe sahip bağımsız değerleme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenir. Bu tahmin ve varsayımlarda, gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Ertelenmiş vergi uygulamalarına ilişkin açıklamalar

Ertelenmiş vergi varlıkları/borçları: Ertelenmiş vergi varlıkları, söz konusu vergi yararının muhtemel olduğu derecede kayıt altına alınabilir. Gelecekteki vergilendirilebilir karlar ve gelecekteki muhtemel vergi yararlarının miktarı, Şirket tarafından hazırlanan orta vadeli iş planı ve bundan sonra çıkarılan tahminlere dayanır. İş planı, Şirket'in koşullar dahilinde makul sayılan beklentilerini baz alır.

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

3.1. Bağlı Ortaklıklar

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ

Şirket'in bağlı ortaklıklarındaki sahip olduğu önemli paylar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ	%100	%100

3.2. Müşterek Faaliyetler

Şirket'in müşterek faaliyetindeki sahip olduğu önemli paylar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	-	%50
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	%50	%50
Halk GYO- Novi - Doğ Yap Adi Ortaklığı	%50	%50
Göktürk Adi Ortaklığı	%57,50	%57,50
Kemerburgaz Adi Ortaklığı	%57,50	%57,50
Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı	%60	-
DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı	%10	-
Halk GYO - STS Grup Adi Ortaklığı	%55	-
Halk GYO - Vakıf GYO - Ziraat GYO Adi Ortaklığı	%33,33	-

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

3.2. Müşterek Faaliyetler (Devamı)

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket, İstanbul'da bulunan Bizimtepe Aydos Projesi'nin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa edilmiştir. Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Adi ortaklık 31 Aralık 2025 tarihinde faaliyetlerini tamamladığı için kapatılmıştır. Halk GYO-Vakıf GYO müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	**30 Eylül 2026**	**30 Eylül 2026**
Dönem kârı/zararı(-)	-	307.094

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı, 24 Ağustos 2017 tarihinde Türkiye'de kurulmuştur. Şirket, İzmir'de bulunan projenin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa edilmektedir. Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Teknik Yapı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Dönen varlıklar	3.138.514.562	6.032.345.096
Duran varlıklar	25.216.274	29.265.313
Kısa vadeli yükümlülükler	(5.979.642.991)	(5.611.226.559)
Uzun vadeli yükümlülükler	(1.697.668.409)	(2.443.496.151)
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	**30 Eylül 2026**	**30 Eylül 2026**
Dönem kârı/zararı(-)	(2.909.790.828)	(827.542.529)

Halk GYO-Novi-Doğ Yap Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Novi-Doğ Yap Adi Ortaklığı, 22 Ağustos 2013 tarihinde Türkiye'de kurulmuştur. Halk GYO, adi ortaklığa 22 Mayıs 2025 tarihinde imzalanan zeyilname ile %50 oranında ortak olmuştur. Şirket, İstanbul'da bulunan projenin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa edilecektir. Halk GYO-Novi-Doğ Yap Adi Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Halk GYO-Novi-Doğ Yap Adi Ortaklığı	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Dönen varlıklar	126.371.695	44.827.116
Duran varlıklar	4.398.555	44.365
Kısa vadeli yükümlülükler	(97.265.927)	(2.538.830)
Halk GYO-Novi-Doğ Yap Adi Ortaklığı	**30 Eylül 2026**	**30 Eylül 2026**
Dönem kârı/zararı(-)	(7.301.027)	7.110.596

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

3.2. Müşterek Faaliyetler (Devamı)

Göktürk Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Göktürk Adi Ortaklığı, 19 Ocak 2022 tarihinde Türkiye'de kurulmuştur. Halk GYO, adi ortaklığa 25 Haziran 2025 tarihinde imzalanan zeyilname ile %57,50 oranında ortak olmuştur. Şİrket, İstanbul'da bulunan projenin %57,50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa edilmektedir. Göktürk Adi Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Göktürk Adi Ortaklığı	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Dönen varlıklar	2.576.980.051	2.018.646.959
Duran varlıklar	1.276.840.956	1.179.704.870
Kısa vadeli yükümlülükler	(4.180.906.167)	(1.306.399.437)
Uzun vadeli yükümlülükler	(1.238.367.943)	(3.239.496.136)
Göktürk Adi Ortaklığı	**30 Eylül 2026**	**30 Eylül 2026**
Dönem kârı/zararı(-)	(481.250.997)	(1.214.144.462)

Kemerburgaz Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Kemerburgaz Adi Ortaklığı, 19 Ocak 2022 tarihinde Türkiye'de kurulmuştur. Halk GYO, adi ortaklığa 25 Haziran 2025 tarihinde imzalanan zeyilname ile %57,50 oranında ortak olmuştur. Şirket, İstanbul'da bulunan projenin %57,50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşa edilmektedir. Kemerburgaz Adi Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Kemerburgaz Adi Ortaklığı	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Dönen varlıklar	402.878.598	413.220.572
Duran varlıklar	1.561.680.636	1.562.777.130
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.775.599.188)	(1.056.407.541)
Uzun vadeli yükümlülükler	(862.994.869)	(1.480.786.128)
Kemerburgaz Adi Ortaklığı	**30 Eylül 2026**	**30 Eylül 2026**
Dönem kârı/zararı(-)	(221.697.826)	(413.178.336)

Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı, 14 Nisan 2026 tarihinde Türkiye'de kurulmuştur. Şirket, İstanbul'da inşa edilecek projenin %60'ına sahiptir. Projede üretilecek bağımsız bölümler satış amaçlı olarak inşa edilecektir. Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı' nın finansal bilgileri aşağıdaki özetlenmiştir. Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı (Devamı)

Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Dönen varlıklar	6.929.796.045	-
Kısa vadeli yükümlülükler	(769.800.384)	-
Uzun vadeli yükümlülükler	(5.867.789.145)	-
Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı	**30 Eylül 2026**	**30 Eylül 2026**
Dönem kârı/zararı(-)	291.623.126	-

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (Devamı)

3.1. Bağlı Ortaklıklar (Devamı)

DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı, 24 Haziran 2026 tarihinde Türkiye'de kurulmuştur. Grup, projenin %10'una sahiptir. DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Dönen varlıklar	529	-
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.400)	-
DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı	**30 Eylül 2026**	**30 Eylül 2026**
Dönem kârı/zararı(-)	(2.871)	-

Halk GYO STS Grup Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip müşterek faaliyet olan Halk GYO-STS Grup Adi Ortaklığı, 31 Ağustos 2026 tarihinde Türkiye'de kurulmuştur. Grup, Adana'da inşa edilecek gayrimenkul projesinin %55'ine sahiptir. Halk GYO-STS Grup Adi Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Halk GYO - STS Grup Adi Ortaklığı	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Dönen varlıklar	57.644	-
Kısa vadeli yükümlülükler	(14.619)	-
Halk GYO - STS Grup Adi Ortaklığı	**30 Eylül 2026**	**30 Eylül 2026**
Dönem kârı/zararı(-)	(11.784)	-

Halk GYO – Vakıf GYO – Ziraat GYO Adi Ortaklığı

%33,3 pay ile %33,3 oy verme hakkına sahip müşterek faaliyet olan Halk GYO-Vakıf GYO-Ziraat GYO adi ortaklığı, 8 Eylül 2026 tarihinde Türkiye'de kurulmuştur. Grup, İstanbul'da inşa edilecek gayrimenkul projesinin %33,3'üne sahiptir.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile Şirket'in ilişkili tarafları olan müşterek faaliyetleri arasında gerçekleşen işlemler finansal tabloların hazırlanması sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Halk Bankası'ndaki mevduatlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Vadesiz mevduat	72.250.491	26.562.998
Vadeli mevduat	779.064.798	5.206.578.135
Pos bakiyesi	75.000	93.238
Toplam	**851.390.289**	**5.233.234.371**
İlişkili taraf bakiyeleri		
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	8.572.730.064	4.709.928.574
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	9.652.705.748	5.677.681.416
Halk Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not: 23)	10.085.686	41.377.289
Toplam	**18.235.521.498**	**10.428.987.279**

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Eylül 2026						
	Alacaklar	Borçlar				Peşin Ödenmiş Giderler	
	Kısa vadeli	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Uzun Vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Halkbank AŞ	28.756.711	-	(8.572.730.060)	-	(9.652.705.750)	-	-
Halk Finansal Kiralama AŞ (*)	-	(13.468)	(8.475.473)	-	(1.610.213)	5.590.122	-
							-
Toplam	**28.756.711**	**(13.468)**	**(8.581.205.533)**	**-**	**(9.654.315.963)**	**5.590.122**	**-**

	31 Aralık 2025						
	Alacaklar	Borçlar		Borçlar		Peşin Ödenmiş Giderler	
	Kısa vadeli	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Uzun Vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Halkbank AŞ	-	-	(4.709.928.576)	-	(5.677.681.415)	-	-
Halk Finansal Kiralama AŞ (*)	-	-	(14.218.011)	-	(27.159.277)	9.327.701	-
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	(2.171.364)	-	-	-	-	-
							-
Toplam	**-**	**(2.171.364)**	**(4.724.146.587)**	**-**	**(5.704.840.692)**	**9.327.701**	**-**

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2026					
İlişkili taraflarla olan işlemler	**Gayrimenkul Satışları (-)**	**Faiz gelirleri (-)**	**Faiz giderleri (+)**	**Kur farkı gelirleri / giderleri (-)**	**Kira geliri (-)**	**Diğer gelir / gider (+)**
Halkbank AŞ	-	(1.055.425.201)	2.414.242.535	(372.687)	(1.256.561.751)	7.738.479
Toplam	**-**	**(1.055.425.201)**	**2.414.242.535**	**(372.687)**	**(1.256.561.751)**	**7.738.479**

	1 Ocak - 30 Eylül 2025					
İlişkili taraflarla olan işlemler	**Gayrimenkul Satışları (-)**	**Faiz gelirleri (-)**	**Faiz giderleri (+)**	**Kur farkı gelirleri / giderleri (-)**	**Kira geliri (-)**	**Diğer gelir / gider (+)**
Halkbank A.Ş.	(6.692.922.130)	(175.732.680)	1.441.428.620	(454.325)	(865.663.927)	230.792.681
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	158.154.450	-	-	6.587.245
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	7.381.519	38.677.740	-	-
Toplam	**(6.692.922.130)**	**(175.732.680)**	**1.606.964.589**	**38.223.415**	**(865.663.927)**	**237.379.926**

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu, Yönetim Kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcısı'ndan oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025
Ücretler ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar	25.656.032	27.829.567
	25.656.032	**27.829.567**

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

5.1. Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Ticari alacaklar (*)	153.086.662	303.862.502
Beklenen zarar karşılığı (-)	(2.290.768)	(3.038.625)
Toplam	**150.795.894**	**300.823.877**

(*) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacak (senetler) bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları geliştirilen projelerden satılan ve kiralanan konutlar nedeniyle oluşan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Satılan ve kiralanan gayrimenkuller veya diğer nedenler ile oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Satılan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	148.000.000	275.984.221
Satılan stoklar	-	23.316.059
Evora İzmir projesi	-	*23.316.059*
Kiralanan gayrimenkuller (*)	5.086.662	4.562.222
Beklenen zarar karşılığı (-)	(2.290.768)	(3.038.625)
Toplam	**150.795.894**	**300.823.877**

(*) Kira alacakları teminat mektupları ile garanti altına alınmış ticari alacaklardan oluşmaktadır.

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 24. notta verilmiştir.

Uzun vadeli ticari alacaklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Ticari alacaklar	-	119.691.966
Beklenen zarar karşılığı (-)	-	(1.196.921)
Toplam	**-**	**118.495.045**

5. TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR (Devamı)

5.1. Ticari Alacaklar (Devamı)

Satılan ve kiralanan gayrimenkuller veya diğer nedenler ile oluşmuş uzun vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Satılan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	114.993.425
Satılan stoklar	-	4.698.541
Evora İzmir Projesi	-	*4.698.541*
Beklenen zarar karşılığı (-)	-	*(1.196.921)*
Toplam	**-**	**3.501.620**

Beklenen zarar karşılığı hareketleri	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Açılış bakiyesi	(4.235.546)	(304.580)
Konusu kalmayan karşılıklar	1.944.778	67.832
Kapanış bakiyesi	**(2.290.768)**	**(236.748)**

5.2. Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	252.953.079	586.824.332
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not: 4)	13.468	2.171.364
Toplam	**252.966.547**	**588.995.696**

Uzun Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	13.366.150	4.966.615
Toplam	**13.366.150**	**4.966.615**

Ticari borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 24. notta verilmiştir.

6. STOKLAR

Stoklar	1 Ocak 2026 Açılış değeri	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2026 Kapanış değeri
Bizimtepe Aydos Projesi [1]	-	-	-	-
Evora İzmir Projesi [2]	5.489.796.987	(801.523.710)	(2.068.304.693)	2.619.968.584
Paye Sakarya Adapazarı Projesi [3]	540.518.759	-	-	540.518.759
Vesen Yalıları Konut Projesi	-	455.976.315	-	455.976.315
Konum İstanbul Projesi [4]	323.505.275	68.166.538	-	391.671.813
Göktürk Projesi [5]	1.713.647.915	525.725.870	-	2.239.373.785
Kemerburgaz Projesi [6]	340.182.936	4.222.500	-	344.405.436
Uzunkemer Projesi [7]	-	6.717.489.223	-	6.717.489.223
Adana Projesi[8]	-	300.432.743	-	300.432.743
Toplam	**8.407.651.872**	**7.270.489.479**	**(2.068.304.693)**	**13.609.836.658**

Stoklar	1 Ocak 2025 Açılış değeri	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2025 Kapanış değeri
Bizimtepe Aydos Projesi [1]	2.910.945	-	-	2.910.945
Evora İzmir Projesi [2]	4.186.603.414	1.077.284.996	-	5.263.888.410
Paye Sakarya Adapazarı Projesi [3]	540.518.751	-	-	540.518.751
Vesen Yalıları Konut Projesi	-	-	-	-
Konum İstanbul Projesi [4]	-	300.365.206	-	300.365.206
Göktürk Projesi [5]	-	1.651.181.079	-	1.651.181.079
Kemerburgaz Projesi [6]	-	331.451.329	-	331.451.329
Uzunkemer Projesi [7]	-	-	-	-
Adana Projesi	-	-	-	-
Toplam	**4.730.033.110**	**3.360.282.610**	**-**	**8.090.315.720**

[1] Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 16 Ekim 2014 tarihinde İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde tarihi maliyet değeriyle 110.000.000 TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. 22 Ekim 2015 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Kasım 2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Şirket, 8 Şubat 2019 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 31 Aralık 2025 raporlama döneminde stoklar içerisinden 1 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleşmemiştir (31 Aralık 2025 döneminde stoklar içerisinden bağımsız bölüm satışı gerçekleşmemiştir). 31 Aralık 2025 tarihinde faaliyetlerini tamamlandığı için kapatılmıştır.

[2] Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı tarafından 24 Ağustos 2017 tarihinde İzmir ili, Konak İlçesi, Umurbey ve Kuruçay mahallelerinde bulunan parsellerin üzerinde karma proje gerçekleştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi olarak imzalanan sözleşmeye istinaden yapılan masraflardan oluşmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Evora İzmir) kapsamında, 8115 Ada 3 Parsel (Eski adı 7700 Ada 1 Parsel) yer alan 486 adet konut, 58 ticari ünite (Eski 451 adet konut, 1 otel, 1 kültür merkezi) ait yapı ruhsatları ile 8110 Ada 1 Parsel (Eski 7698 ada 1 parselde) yer alan 534 adet konut, 38 ticari ünite, 79 adet apart otele (Eski 497 konut, 35 ticari, 45 apart otel, 1 otel, 3 sanat galerisi) ait yapı ruhsatları 11 Nisan 2022 tarihinde güncellenmiştir. 11 Nisan 2022 tarihi itibarıyla toplam ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 1.195'dir. 30 Haziran 2026 raporlama döneminde 881 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2025 raporlama döneminde ise 847 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır). Projede Satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine Ekim 2025 itibarıyla başlanılmış olup; toplamda 802 adet bağımsız bölümün teslimi gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2025 raporlama dönemi itibarıyla 7 adet bağımsız bölümün teslimi gerçekleştirilmiştir).

[3] Şirket ile Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ, grup firması olan Faver Proje Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ ve Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ'nin borçlu olduğu Şirket Ana Ortağı Banka arasında Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mah. 4932 ada, 1 parselde kain, G24B24B4D pafta no.lu, 59.314,46 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde proje geliştirmek üzere "İş Birliği Protokolü" akdedilmiştir. Taraflar arasındaki anlaşmaya göre, bu projeden elde edilecek hasılatın %80'i Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ'nin (yüklenici) ve %20'si de Şirket payı olacaktır. Şirket arsayı 30 Aralık 2021 tarihinde portföyüne dahil etmiştir. Ayrıca bu protokol kapsamında 14 Ocak 2021 tarihinde arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaat ruhsatı çalışmaları 2 Kasım 2022 tarihinde tamamlanmış olup, 34 ticari 426 mesken olmak üzere 460 bağımsız bölüm için inşaat ruhsatı almıştır. 2023 yılında satış ve pazarlama süreci başlatılmış olup, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 368 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2025 raporlama döneminde 237 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

[4] Şirket Doğ-Yap İnşaat Turizm Enerji Üretim ve Ticaret AŞ ve Novi Proje Gayrimenkul Geliştirme AŞ'den 22 Mayıs 2025 tarihinde gerçekleştirdiği pay devri işlemi ile %50 oranında ortak olduğu, Halk GYO-Novi-Doğ Yap Adi Ortaklığı tarafından; İstanbul İli, Yenibosna Soğanlı Mahallesi, 62 Ada, 11 parselde yer alan 9.840,34 m2 arsa içerisinde gerçekleştirilecek Konum İstanbul projesi için 31 Aralık 2025 tarihinde inşaat ruhsatı alınmıştır. 60.617 m2 inşaat alanına sahip olan proje 8 Nisan 2026'da hafriyat ve zemin iyileştirme çalışmaları ile başlanılmıştır

6. STOKLAR (Devamı)

(5) Şirket, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'den 25 Haziran 2025 tarihinde gerçekleştirdiği pay devri işlemi ile %57,50 oranında ortak olduğu, Göktürk Adi Ortaklığı tarafından; İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 244 Ada, 1 parselde yer alan 35.966,98 m2'lik arsa içerisinde geliştirilecek Next Level Kemer projesi için 9 Ocak 2023 tarihinde inşaat ruhsatı almıştır. 78.952,15 m2 inşaat alanına sahip olan proje Mayıs 2023'de hafriyat ve zemin iyileştirme çalışmaları ile başlanılmıştır. Toplam 274 bağımsız bölümünden oluşan projede 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 87 adet bağımsız bölüm için satış sözleşmesi imzalanmıştır (31 Aralık 2025 raporlama döneminde 69 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır).

(6) Şirket, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'den 24 Haziran 2025 tarihinde gerçekleştirdiği pay devri işlemi ile %57,50 oranında ortak olduğu, Kemerburgaz Adi Ortaklığı tarafından; İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi'nde 246 Ada, 5 parselde yer alan 42.596,97 m2'lik arsa içerisinde geliştirilecek Next Level Country projesi için 9 Ocak 2023 tarihinde inşaat ruhsatı almıştır. 82.493,70 m2 inşaat alanına sahip olan projeye Mayıs 2023'de hafriyat ve zemin iyileştirme çalışmaları ile başlanılmıştır.

(7) Şirket'in %55 oranında ortak olduğu, Halk GYO-STS Grup Adi Ortaklığı tarafından; Adana İlinde gerçekleştirilecek proje kapsamında 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla stok bakiyesi arsa edinimi ile ilgili masrafları ifade etmektedir.

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Verilen sipariş avansları	3.178.917	2.248.509
Peşin ödenmiş sigorta ve diğer giderler	89.899.257	104.097.198
Toplam	**93.078.174**	**106.345.707**

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İştirak edilen ortaklıklar için peşin ödenen gider (*)	1.672.280.363	1.672.280.364
Verilen yatırım avansları	3.092.220.955	2.781.611.421
İlişkili taraflara verilen yatırım avansları	5.590.122	9.327.701
Peşin ödenmiş sigorta ve diğer giderler	1.303.246	2.611.825
Toplam	**4.771.394.686**	**4.465.831.311**

(*) Şirket, 15 Mayıs 2025 tarihli pay devri sözleşmesi ile toplamda %50 hissesini Novi Gayrimenkul AŞ ve Doğ-Yap İnş. Tic. AŞ'den 489.817.772 TL bedel ile satın almıştır. Ayrıca, 25 Haziran 2025 tarihli pay devri sözleşmeleri ile Göktürk Adi Ortaklığı'nın ve Kemerburgaz Adi Ortaklığı'nın %57,50'şer hisselerini Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'den, sırasıyla 390.507.764 TL ve 801.935.587 TL bedel ile satın almıştır. Satın alım bedellerinden, şirketlerin özkaynak ve ortaklara olan borçlarının düşülmesinden sonra kalan tutar peşin ödenmiş giderler kaleminde sınıflanarak kayıtlara alınmıştır.

Verilen yatırım avansları	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İstanbul Finans Merkezi projesi	32.022.347	52.979.064
İzmir Evora projesi	17.041.301	13.951.447
Göktürk projesi	1.494.378.558	1.172.755.755
Kemerburgaz projesi	1.551.252.853	1.551.252.856
Yenibosna projesi	3.116.018	-
Toplam	**3.097.811.077**	**2.790.939.122**

8. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler Detay (Tümü)	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İzmir Evora projesi	2.203.656.587	3.117.688.430
Göktürk projesi	1.879.091.956	1.476.791.164
Paye Sakarya projesi	416.316.934	624.779.379
Gayrimenkul Satışları için alınan avanslar	475.292.611	-
Toplam	**4.974.358.088**	**5.219.258.973**

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Kısa Vadeli)	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İzmir Evora projesi	2.203.656.587	3.117.688.430
Paye Sakarya projesi	416.316.934	624.779.379
Gayrimenkul Satışları için alınan avanslar	475.292.611	-
Göktürk Projesi	1.879.091.956	-
Toplam	**4.974.358.088**	**3.742.467.809**

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler (Uzun Vadeli)	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Göktürk Projesi	-	1.476.791.164
Toplam	**-**	**1.476.791.164**

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız değerleme şirketleri Arge Gayrimenkul Değerleme, Danışmanlık AŞ, Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ ve Area Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenmiştir. Söz konusu değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Sahip olunan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, benzer emlaklar için olan mevcut işlem fiyatlarını yansıtan emsal karşılaştırmalı yaklaşıma, maliyet yöntemi ve gelir indirgeme değerine göre belirlenmiştir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in aktiflerin üzerindeki sigorta tutarı 16.252.208.660 TL'dir (31 Aralık 2025: 29.581.566.920 TL). 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde rehin veya ipotek bulunmamaktadır (2025: Bulunmamaktadır).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2026 Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	30 Eylül 2026 Gerçeğe Uygun Değeri
İstanbul Salıpazarı Arsası	82.546.632	-	-	9.453.368	92.000.000
İstanbul Beykoz Arsası	776.982.604	-	-	88.017.396	865.000.000
İstanbul Riva Arsaları	2.131.138.967	145.863.292	-	322.997.741	2.600.000.000
İstanbul Kartal Arsası	-	1.224.000.000	-	-	1.224.000.000
Arsalar toplamı	**2.990.668.203**	**1.369.863.292**	**-**	**420.468.505**	**4.781.000.000**
Ankara Bahçelievler Binası 1	154.433.062	-	-	10.566.938	165.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	112.507.081	-	-	10.492.919	123.000.000
Ankara Başkent Binası	305.323.084	-	-	24.676.916	330.000.000
Ankara Kızılay Binası	304.974.996	-	-	25.025.004	330.000.000
Bursa Binası	203.600.522	-	-	22.399.478	226.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	450.693.422	-	-	54.306.578	505.000.000
İstanbul Etiler Binası	472.405.423	-	-	53.094.577	525.500.000
İstanbul Ataköy Binası	319.495.247	-	-	10.504.753	330.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	447.541.980	-	-	32.238.020	479.780.000
İstanbul Fatih Binası	238.067.470	-	-	26.932.530	265.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası	2.237.809.354	-	-	212.580.646	2.450.390.000
İstanbul Şişli Binası	323.224.763	-	-	36.775.237	360.000.000
Levent Otel	5.808.249.545	-	-	(111.799.545)	5.696.450.000
Ataşehir Finans Kule	6.393.249.071	-	-	556.750.929	6.950.000.000
İstanbul Caddebostan Binası	481.766.510	-	-	58.758.490	540.525.000
İstanbul Finans Kule A Blok	44.719.021.212	125.910.550	-	5.678.368.238	50.523.300.000
İstanbul Finans Kule B Blok	6.379.896.159	93.794.070	-	278.789.771	6.752.480.000
İzmir Konak Binası-2	331.889.673	-	-	38.110.327	370.000.000
Kocaeli Binası	217.382.328	-	-	27.867.672	245.250.000
Kocaeli Şekerpınar A Blok	1.338.399.155	-	-	106.329.845	1.444.729.000
Sakarya Adapazarı Binası	125.799.078	-	-	11.200.922	137.000.000
İstanbul Beyoğlu Otel Binası	903.537.530	-	-	22.712.470	926.250.000
İstanbul Tuzla Vesen Yalıları (3 Adet BB)	-	183.637.877	-	-	183.637.877
Binalar toplamı	**72.269.266.665**	**403.342.497**	**-**	**7.186.682.715**	**79.859.291.877**
Toplam	**75.259.934.868**	**1.773.205.789**	**--**	**7.607.151.220**	**84.640.291.877**

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2025 Gerçeğe Uygun Değeri	Giriş	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	30 Eylül 2025 Gerçeğe Uygun Değeri
İstanbul Salıpazarı Arsası	73.439.558	-	-	2.476.546	75.916.104
Antalya Muratpaşa Arsası	1.023.975.110	-	-	(142.529.352)	881.445.758
İstanbul Beykoz Arsası	699.703.308	-	-	48.805.241	748.508.549
Arsalar toplamı	**1.797.117.976**	**-**	**-**	**(91.247.565)**	**1.705.870.411**
Ankara Bahçelievler Binası 1	125.295.709	-	-	8.592.668	133.888.377
Ankara Bahçelievler Binası 2	97.633.020	-	-	6.967.274	104.600.294
Ankara Başkent Binası	231.097.358	-	-	12.969.995	244.067.353
Ankara Kızılay Binası	278.254.106	-	-	13.887.543	292.141.649
Bursa Binası	178.993.870	-	-	10.660.410	189.654.280
İstanbul Beşiktaş Binası	368.042.312	-	-	20.024.780	388.067.092
İstanbul Etiler Binası	392.549.828	16.688.523	-	14.579.726	423.818.077
İstanbul Ataköy Binası	286.390.191	-	-	20.437.338	306.827.529
İstanbul Bakırköy Binası	366.123.824	-	-	24.383.941	390.507.765
İstanbul Fatih Binası	205.029.342	-	-	13.933.942	218.963.284
İstanbul Salıpazarı Binası	1.964.633.455	-	-	132.206.358	2.096.839.813
İstanbul Şişli Binası	323.318.253	1.011.832	-	20.326.320	344.656.405
Levent Otel	5.369.816.079	2.964.957	-	328.208.233	5.700.989.269
Ataşehir Finans Kule	5.532.537.779	-	-	395.063.268	5.927.601.047
İstanbul Caddebostan Binası	421.058.669	-	-	30.796.471	451.855.140
İstanbul Finans Kule A Blok	26.056.925.125	471.785.460	-	6.901.713.497	33.430.424.082
İstanbul Finans Kule B Blok	17.585.793.448	361.653.454	(6.644.451.077)	2.457.427.413	13.760.423.238
İzmir Konak Binası-1	520.709.438	-	(462.785.173)	(57.924.265)	-
İzmir Konak Binası-2	278.254.106	-	-	19.623.822	297.877.928
Kocaeli Binası	187.129.954	-	-	12.684.501	199.814.455
Kocaeli Şekerpınar A Blok	1.220.412.746	-	-	46.798.899	1.267.211.645
Sakarya Adapazarı Binası	110.650.756	-	-	7.896.245	118.547.001
İstanbul Beyoğlu Otel Binası	802.217.978	-	-	45.881.209	848.099.187
Binalar toplamı	**62.902.867.346**	**854.104.226**	**(7.107.236.250)**	**10.487.139.588**	**67.136.874.910**
Toplam	**64.699.985.322**	**854.104.226**	**(7.107.236.250)**	**10.395.892.023**	**68.842.745.321**

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Portföye Giriş Tarihi	Portföye Giriş Tutarı (*)	Değerleme Yöntemi	Değerleme Tarihi	Ekspertiz Değeri / Maliyet Değeri	Kiracı/Kiracılar	Elde Edilen Kira Geliri (TL) (2026 Dokuz Aylık)	Direkt işletme/ bakım giderleri (TL) (2026 Dokuz Aylık)	Elde Edilen Kira Geliri (TL) (2025 Dokuz Aylık)	Direkt işletme/ bakım giderleri (TL) (2025 Dokuz Aylık)
İstanbul Salıpazarı Arsası	26 Ocak 2018	5.178.343	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Eylül 2026	92.000.000	-	-	2.839.797	-	1.834.392
Antalya Muratpaşa Arsası [1]	22 Nisan 2022	204.000.000	-	-	-	-	-	-	-	464.253
İstanbul Beykoz Arsası	23 Mayıs 2023	163.417.459	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Eylül 2026	865.000.000	-	-	5.204.099	-	510.121
İstanbul Riva Arsaları	24 Ekim 2025	1.714.275.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Eylül 2026	2.600.000.000	-	-	657.288	-	-
İstanbul Kartal Arsası	3 Eylül 2026	1.224.000.000	-	-	1.224.000.000	-	-	-	-	-
Arsalar toplamı		**3.310.870.802**			**4.781.000.000**		**-**	**8.701.184**	**-**	**2.808.766**
Ankara Bahçelievler Binası 1	28 Ekim 2010	6.681.356	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	29 Eylül 2026	165.000.000	T. Halk Bankası AŞ	5.162.519	50.054	4.948.289	42.979
Ankara Bahçelievler Binası 2	28 Ekim 2010	5.684.746	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	29 Eylül 2026	123.000.000	İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret AŞ	3.422.828	36.658	3.267.746	29.840
Ankara Başkent Binası	28 Ekim 2010	9.541.729	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Eylül 2026	330.000.000	Ceda Akaryakıt İnş. Ltd. Şti., T. Halk Bankası AŞ	7.522.934	103.146	7.315.962	95.010
Ankara Kızılay Binası [13]	28 Ekim 2010	12.475.237	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	29 Eylül 2026	330.000.000	T. Halk Bankası AŞ, T.C. Dışişleri Bakanlığı	9.855.884	561.021	3.628.819	401.334
Ataşehir Finans Plaza	12 Ocak 2012	126.548.795	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Eylül 2026	6.950.000.000	R.T.E. Üni. Ve Türk Alman Üni. TGB Yön. AŞ	159.117.794	4.066.307	153.906.366	12.361.313
Bursa Binası [2]	28 Ekim 2010	8.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Eylül 2026	226.000.000	-	-	483.158	-	174.011
İstanbul Ataköy Binası	28 Ekim 2010	5.061.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Eylül 2026	330.000.000	T. Halk Bankası AŞ	6.130.491	222.032	5.876.094	215.698
İstanbul Bakırköy Binası	28 Ekim 2010	9.023.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Eylül 2026	479.780.000	T. Halk Bankası AŞ	10.970.353	273.510	10.515.115	129.738
İstanbul Beşiktaş Binası	27 Ekim 2010	11.893.840	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Eylül 2026	505.000.000	T. Halk Bankası AŞ	9.357.066	205.286	8.968.775	216.656
İstanbul Etiler Binası [3]	27 Ekim 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Eylül 2026	525.500.000	T. Halk Bankası AŞ	7.808.310	284.318	7.484.287	60.359
İstanbul Fatih Binası	28 Ekim 2010	6.380.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Eylül 2026	265.000.000	T. Halk Bankası AŞ	5.227.051	305.004	5.010.143	178.368
İstanbul Salıpazarı Binası	28 Ekim 2010	38.050.960	Gelir İndirgeme Yöntemi	30 Eylül 2026	2.450.390.000	Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret AŞ	60.199.525	731.174	56.130.038	62.572
İstanbul Şişli Binası	2 Kasım 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Eylül 2026	360.000.000	T. Halk Bankası AŞ	7.937.373	3.697.897	-	3.907.444
İzmir Konak Binası-1 [6]	2 Kasım 2010	13.400.000	-	-	-	-	-	-	-	1.507.161
İzmir Konak Binası-2 [7]	2 Kasım 2010	10.290.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	29 Eylül 2026	370.000.000	T. Halk Bankası AŞ	-	1.802.564	-	182.920
Kocaeli Binası	28 Ekim 2010	6.519.193	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Eylül 2026	245.250.000	T. Halk Bankası AŞ	6.453.149	280.832	6.185.362	157.351
Kocaeli Şekerpınar A Blok	11 Eylül 2012	67.860.443	Maliyet Yaklaşımı	30 Eylül 2026	1.444.729.000	T. Halk Bankası AŞ	40.621.454	5.643.028	41.636.336	5.259.737
Levent Otel Binası	3 Kasım 2010	91.186.481	Gelir İndirgeme Yöntemi	30 Eylül 2026	5.696.450.000	Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. AŞ	99.088.941	4.458.295	108.255.066	1.692.735
Sakarya Adapazarı Binası	15 Ocak 2021	10.200.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	29 Eylül 2026	137.000.000	T. Halk Bankası AŞ	2.440.280	154.364	2.378.381	136.919
İstanbul Caddebostan Binası [9]	3 Kasım 2010	6.300.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Eylül 2026	540.525.000	T. Halk Bankası AŞ	7.738.543	311.772	7.485.090	281.892
İstanbul Finans Merkezi A Blok Kule [11]	28 Ekim 2010	130.693.138	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Eylül 2026	50.523.300.000	T. Halk Bankası AŞ	1.135.161.896	162.942.081	1.247.786.383	52.622.056
İstanbul Finans Merkezi B Blok Kule	28 Ekim 2010	99.153.782	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30 Eylül 2026	6.752.480.000	-	-	117.501.057	-	61.504.777
İstanbul Beyoğlu Otel Binası [12]	28 Ekim 2010	12.000.000	Gelir İndirgeme Yöntemi	30 Eylül 2026	926.250.000	Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ	7.783.166	212.445	5.584.271	52.632.720
İstanbul Tuzla Vesen Yahları (3 Adet BB) [8]	22 Mayıs 2026	172.250.000	-	-	183.637.877	Migros Ticaret AŞ	-	5.911	-	-
Binalar toplamı		**881.694.700**			**79.859.291.877**		**1.591.999.557**	**304.331.914**	**1.686.362.523**	**193.853.590**
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı		-			-		-	-	-	-
Toplam		**4.192.565.502**			**84.640.291.877**		**1.591.999.557**	**313.033.098**	**1.686.362.523**	**196.662.356**

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin portföye giriş tutarları maliyet tutarlarını göstermektedir. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmemiştir.

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Dipnotları

1- Antalya Muratpaşa Arsası 31 Aralık 2025 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.

2- Bursa binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 17 Şubat 2023 tarihinde sonlandırılmıştır.

3- İstanbul Nişantaşı binası 28 Aralık 2020 tarihinde şirketin Bağlı Ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'ye devredilmiştir.

4- İzmir Konak 1 binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi 23 Ocak 2022 tarihinde sonlandırılmıştır. Binanın 25 Ağustos 2025 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.

5- İzmir Konak 2 binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi, gerçekleştirilmesi planlanan yenileme çalışmaları nedeniyle 17 Şubat 2023 tarihinde sonlandırılmıştır.

6- İstanbul Finans Merkezi A Blok binası için T. Halk Bankası AŞ ile imzalanan kira sözleşmesi gereği 1 Nisan 2023 tarihinden itibaren kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.

7- İstanbul Finans Merkezi B Blok binasının 36.656 m2 kısmı 27 Mart 2025 tarihinde ve 31.909 m2 kısmı 3 Kasım 2025 tarihinde T. Halk Bankası AŞ'ye satılmıştır.

8- İstanbul Tuzla Vesen Yalıları'nda bulunan 3 adet ticari bağımsız bölüm 22 Mayıs 2026 tarihinde satın alınmıştır. İlgili bölümler için Migros Ticaret AŞ ile kira sözleşmesi bulunmakta olup; perakende satış işletmeciliğine ilişkin düzenlemelerin tamamlanması ile birlikte kira geliri elde edilmeye başlanılacaktır. Binanın kayıtlı değeri endekslenmiş maliyet değerinden ifade edilmiştir.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet Kiralaması İşlemlerinde Kiralayan Durumunda Şirket

Şirket, kiralayan sıfatıyla T. Halk Bankası AŞ, Ceda Akaryakıt Turizm AŞ, Sapaz Otelcilik Turizm AŞ, Caba İnşaat Otelcilik AŞ, İpekyol Giyim AŞ, Taksim Yatırım, Recep Tayyip Erdoğan Üni. ve Türk Alman Üni. TGB Yön. AŞ, T.C. Dışişleri Bakanlığı ve Migros Ticaret AŞ ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

Faaliyet kiralamaları	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	2.138.373.893	2.189.947.479
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	6.369.394.883	7.471.419.602
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	1.782.957.688	2.589.320.859
	10.290.726.464	**12.250.687.940**

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	**Demirbaşlar**	**Özel Maliyetler**	**Kullanım hakkı varlıklar (*)**	**Toplam**
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	86.302.124	64.239.275	8.613.165	159.154.564
Alımlar	1.697.416	-	3.493.154	5.190.570
Transferler	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	(2.795.696)	(2.795.696)
30 Eylül 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	**87.999.540**	**64.239.275**	**9.310.623**	**161.549.438**
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	54.272.838	64.019.040	1.601.762	119.893.640
Dönem gideri	5.907.712	76.235	3.755.485	9.739.432
Çıkışlar	-	-	(782.795)	(782.795)
30 Eylül 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	**60.180.550**	**64.095.275**	**4.574.452**	**128.850.277**
30 Eylül 2026 itibarıyla net defter değeri	**27.818.990**	**144.000**	**4.736.171**	**32.699.161**

Maliyet Değeri	**Demirbaşlar**	**Özel Maliyetler**	**Kullanım hakkı varlıklar (*)**	**Toplam**
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	103.911.711	52.515.366	10.847.145	167.274.222
Alımlar	27.388.773	11.723.909	8.613.164	47.725.846
Çıkışlar	(137.091)	-	(7.650.147)	(7.787.238)
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	**131.163.393**	**64.239.275**	**11.810.162**	**207.212.830**
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	46.726.200	52.515.366	8.334.746	107.576.312
Dönem gideri	19.068.281	11.478.261	2.902.971	33.449.513
Çıkışlar	(66.260)	-	(7.650.147)	(7.716.407)
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	**65.728.221**	**63.993.627**	**3.587.570**	**133.309.418**
30 Eylül 2025 itibarıyla net defter değeri	**65.435.172**	**245.648**	**8.222.592**	**73.903.412**

(*) Faaliyet kiralamasından kaynaklı varlıklar Şirket'in bina ve araç kira sözleşmeleri kapsamında kullanmakta olduğu varlıklardan oluşmaktadır. Amortisman giderlerinin 5.518.689 TL'si (30 Eylül 2025: 11.501.868 TL) genel yönetim giderlerine aktarılmıştır. Dönemin amortisman giderlerinden pazarlama satış giderlerine dahil edilen tutar bulunmamaktadır (30 Eylül 2025: Bulunmamaktadır). Kalan amortisman giderleri stoklarda aktifleştirilmiştir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket' in maddi duran varlıkları üzerindeki sigorta tutarı bulunmamaktadır (30 Eylül 2025: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları üzerinde teminat, rehin veya ipotek bulunmamaktadır (30 Eylül 2025: Bulunmamaktadır).

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömür
Demirbaşlar	5 yıl
Özel maliyetler	3 yıl
Kullanım hakkı varlıkları	3 yıl

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	**Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar**	**Toplam**
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	31.618.190	31.618.190
Alımlar	93.666	93.666
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	**31.711.856**	**31.711.856**
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	25.070.731	25.070.731
Dönem gideri	680.001	680.001
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	**25.750.732**	**25.750.732**
30 Eylül 2026 itibarıyla net defter değeri	**5.961.124**	**5.961.124**

Maliyet Değeri	**Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar**	**Toplam**
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	31.446.860	31.446.860
Alımlar	187.951	187.951
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	**31.634.811**	**31.634.811**
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	22.835.786	22.835.786
Dönem gideri	1.979.857	1.979.857
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	**24.815.643**	**24.815.643**
30 Eylül 2025 itibarıyla net defter değeri	**6.819.168**	**6.819.168**

İtfa paylarının 546.573 TL'si (30 Eylül 2025: 1.820.783 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. Dönemin amortisman giderlerinden pazarlama satış giderlerine dahil edilen tutar bulunmamaktadır (30 Eylül 2025: Bulunmamaktadır). Kalan amortisman giderleri stoklarda aktifleştirilmiştir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket' in maddi duran varlıkları üzerindeki sigorta tutarı bulunmamaktadır (30 Eylül 2025: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları üzerinde teminat, rehin veya ipotek bulunmamaktadır (30 Eylül 2025: Bulunmamaktadır).

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömür
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	2-10 yıl

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler (TRİK)

SPK'nin 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRİK") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin;

i) Kendi tüzel kişilikleri adına,

ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

iii) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİK' lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİK verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİK' lerin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir.

Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 1 asliye ticaret mahkemesinde görülen dava, 2 idare mahkemesi, 2 vergi mahkemesi ve 2 asliye ceza mahkemesi dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ aleyhine açılmış/veya dâhili davalı-ihbar olunan ve devam eden 4 adet dava/icra takibi olup; bunların 1 tanesi tüketici davası, 1 tanesi asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası, 1 tanesi asliye ticaret mahkemesinde görülen menfi tespit davası ve 1 icra takibi vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 6 adet icra dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 18 adet tüketici davası, 13 İcra takip dosyası vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır. 31 Aralık 2025 tarihinde kapanan adi ortaklığın dava süreçleri ortak şirketlerce takip edilmektedir.

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklık aleyhine açılmış 5 tüketici davası, 4 asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası, 4 iş davası ve 1 icra takibi bulunmaktadır. Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı aleyhinde süren davalarda şirketimizin mali bir yükümlülüğü bulunmamakla birlikte, dava ve icra takiplerine karşılık ayrılmasına bir yükümlülük yaratmayacağı değerlendirildiğinden karşılık ayrılmamıştır.

Göktürk Adi Ortaklığı tarafından açılan 1 adet idare mahkemesinde görülen iptal davası ile adi ortaklığı ilgilendiren ve asliye hukuk mahkemesinde görülen 1 adet dava bulunmakla birlikte karşılık ayrılmasına bir yükümlülük yaratmayacağı değerlendirildiğinden karşılık ayrılmamıştır.

Kemerburgaz Adi Ortaklığı tarafından açılan herhangi 1 adet dava ve adi ortaklığı ilgilendiren ve asliye hukuk mahkemesinde görülen 1 adet dava bulunmakla birlikte karşılık ayrılmasına bir yükümlülük yaratmayacağı değerlendirildiğinden karşılık ayrılmamıştır.

Halk GYO-Novi-Doğ Yap Adi Ortaklığı adına açılmış bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı adına açılmış bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı adına açılmış bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Teminat, Rehin İpotek ve Kefaletler (Devamı)

Şirket Tarafından Verilen TRİK'ler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	829.851.921	1.171.234.927
-Teminat	*829.851.921*	*1.171.234.927*
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
-Kefalet	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
-Kefalet	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	7.082.142.788	3.206.940.115
-Teminat	*7.082.142.788*	*3.206.940.115*
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
-Kefalet	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
-Kefalet	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
-Kefalet	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Gimeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	-	-
-Kefalet	-	-
Toplam	**7.911.994.709**	**4.378.175.042**

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Teminat, Rehin İpotek ve Kefaletler (Devamı)

Şirket' in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının ve senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminat, Rehin ,İpotek ve Kefalet	Proje	TRİK Türü	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Buga Otis Asansör San.Ve Tic.A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	88.514.433	102.773.068
Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic.A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	2.331.606	1.702.072
Haldız İnşaat Otomotiv Ve Tic.A.Ş.	Paye Sakarya	Teminat mektubu	378.580.104	62.158.608
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama Ve Ticaret A.Ş.	Ankara Bahçelievler-2 (Kiracı)	Teminat mektubu	1.830.000	1.417.216
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Salıpazarı Otel (Kiracı)	Teminat mektubu	23.410.750	27.052.359
Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.	Beyoğlu Otel (Kiracı)	Teminat mektubu	2.880.000	3.580.336
Yda İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	332.122.623	267.393.901
Analiz İklimlendirme Sistemleri Meka Kimya San.Ve Tic.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.848.230	2.011.951
Pan İthalat İhracat İnşaat A.Ş.	Evora İzmir	Teminat mektubu	19.244.832	32.492.434
Tümev Dayanıklı Tüketim Malları Ve Gıda Mad.Paz.Nak.İnş.Tic.Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	1.230.000	1.529.102
Recep Tayyip Erdoğan Üni. Ve Türk Alman Üni. Tgb Yön. Aş	Finans Kule (Kiracı)	Teminat mektubu	39.252.167	48.797.202
Manevra Oto. Petrol Tar. Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	2.483.322	3.531.942
Asan Mobilya Sanayi Dış Ticaret Ltd.Şti.	Evora İzmir	Teminat mektubu	4.359.168	5.419.196
Caba İnşaat Enerji Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Levent Otel (Kiracı)	Teminat mektubu	29.446.882	28.220.432
Envesu Çevre Enerji İnş.Müşv.A.Ş.	Evora İzmir	Teminat mektubu	4.706.153	7.740.096
Süleyman Albayrak Mim.Tic.Ltd.Şti.	Merkez Hizm. Söz.	Teminat mektubu	1.500.000	932.379
Novi Gayrimenkul Aş	Yenibosna Projesi	İpotek	220.079.056	273.596.157
Doğ-Yap İnşaat Turizm Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Aş	Yenibosna Projesi	İpotek	300.892.793	374.061.546
Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi Ve Ticaret Aş	Evora İzmir	İpotek	204.490.000	133.939.369
Doğ-Yap İnşaat Turizm Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Aş	Yenibosna Projesi	Teminat mektubu	149.601.836	-
Doku İnş.Turz.San.Tic.A.Ş.	Merkez Hizm. Söz.	Teminat mektubu	77.896.000	-
Onay Uluslararası Müh. Ve Müşv.A.Ş.	Merkez Hizm. Söz.	Teminat mektubu	1.263.240	-
Işık Zemin Müh.İnş.San.Tic.Ltd.Şti.	Merkez Hizm. Söz.	Teminat mektubu	163.786.101	-
Diğer (*)			8.628.291	65.546.091
			2.060.377.587	**1.443.895.457**

b) Teminat, Rehin İpotek ve Kefaletler

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla verilen teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen Teminat, Rehin ,İpotek ve Kefalet	Proje	TRİK Türü	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İller Bankası A.Ş. (İlbank)	Genel Kredi Sözleşmesi	Kefalet	8.484.560	44.339.279
T..C. İstanbul 18.İcra Dairesi	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	120.000	157.071
T.C. İstanbul 23. İcra Dairesi	Levent Otel	Teminat mektubu	295.000	386.132
T.C. İstanbul 6. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	341.213	446.621
T.C. İstanbul 7. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	-	100.292
T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	4.882.006	5.878.545
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	337.500.000	441.761.608
T.C. İstanbul 17. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	111.000	145.290
T.C. İstanbul 21. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	75.000	98.169
T.C. İstanbul 25. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	100.000	130.892
T.C. İstanbul 19. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	120.000	157.071
T.C. İstanbul 4. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	199.000	260.475
T.C. İstanbul 5. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	97.000	126.965
T.C. İstanbul 2. İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	330.000	431.944
			352.654.779	**494.420.354**

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Teminat, Rehin İpotek ve Kefaletler (Devamı)

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	30 Eylül 2026					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %100
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	352.833.477	380.416.567	5.500.000.000	121.123.053	96.601.877	829.851.921
Toplamlar	**352.833.477**	**380.416.567**	**5.500.000.000**	**121.123.053**	**96.601.877**	**829.851.921**

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	30 Eylül 2026					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %50
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (**)	100.285.576	14.064.000.000	-	-	-	7.082.142.788
Toplamlar	**100.285.576**	**14.064.000.000**	**-**	**-**	**-**	**7.082.142.788**

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2025					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %100
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	469.584.150	581.558.014	6.837.446.918	150.576.808	120.092.765	1.171.234.929
Toplamlar	**469.584.150**	**581.558.014**	**6.837.446.918**	**150.576.808**	**120.092.765**	**1.171.234.929**

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	31 Aralık 2025					
	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Garantörlük	Şirket Payı %50
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)	-	-	531.781.749	-	-	-
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (**)	124.672.237	6.289.207.993	-	-	-	3.206.940.115
Toplamlar	**124.672.237**	**6.289.207.993**	**531.781.749**	**-**	**-**	**3.206.940.115**

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler (Devamı)

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİK' lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	Özkaynak Oranı	31 Aralık 2025	Özkaynak Oranı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	829.851.921	%1,21	1.171.234.927	%2,78
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	*%0*	-	*%0*
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	-	-	-	*%0*
Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı	-	-	-	*%0*
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	*7.082.142.788*	*%10,32*	3.206.940.115	*%7,62*
Halk GYO-Novi-Doğ Yap Adi Ortaklığı	-	-	-	*%0*
Halk GYO-Pasifik GYO-Göktürk Adi Ortaklığı	-	-	-	*%0*
Halk GYO-Pasifik GYO-Kemerburgaz Adi Ortaklığı	-	-	-	*%0*

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar:	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Çalışan prim karşılığı	10.961.407	14.353.277
Kullanılmayan izin karşılığı	10.062.803	6.899.935
	21.024.210	**21.253.212**

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Kıdem tazminatı karşılığı	12.336.299	11.389.744
	12.336.299	**11.389.744**

Kıdem Tazminatı Karşılığı:

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:	**1 Ocak 30 Eylül 2026**	**1 Ocak 30 Eylül 2025**
1 Ocak itibarıyla karşılık	11.389.744	10.058.565
Hizmet maliyeti	2.267.271	3.336.400
Faiz maliyeti	243.986	178.163
Ödenen kıdem tazminatı	-	(1.955.237)
Aktüeryal kayıp / kazanç	-	(208.200)
Parasal kazanç (kayıp)	(1.564.702)	(2.039.272)
30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi	**12.336.299**	**9.370.419**

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devam)

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

1 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 73.729,87 TL (1 Ocak 2026: 64.948,77 TL, 1 Ocak 2026 değeri endekslenmemiştir) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket' in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir: Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan ıskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %26,20 enflasyon ve %30,74 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,60 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2025: %4,50). Kıdem tazminatı almadan işten ayrılma oranları 0-2 yıl arasındaki hizmet süresi için %5, 2-5 yıl arasındaki hizmet süresi için %1, 5 yıldan sonraki hizmet süreleri için %0 olarak dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler ıskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır. Nominal ıskonto oranının yıllık %0,5 yüksek alınması durumunda kıdem tazminatı yükümlülüğü %4,9 oranında azalmaktayken, %0,5 düşük alınması durumunda %5,2 oranında artmaktadır. Yıllık enflasyon oranının %0,5 artırılması durumunda kıdem tazminatı yükümlülüğü %4,2 oranında artmaktayken, %0,5 azaltılması durumunda %4,0 oranında azalmaktadır. İsteğe bağlı ayrılma olasılıklarının kullanılmaması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü %0,4 oranında artmaktadır.

14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Devreden KDV	1.186.440.037	825.906.921
Verilen depozito ve teminatlar	3.521.302	4.059.676
Verilen iş avansları	117.634	79.244
Diğer	65.421.567	30.247.175
Toplam	**1.255.500.540**	**860.293.016**

Devreden KDV	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	511.910.208	514.978.688
Göktürk Adi Ortaklığı	306.246.847	261.936.441
Kemerburgaz Adi Ortaklığı	38.632.660	47.514.370
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	135.995.134	839
Halk GYO-Novi-Doğyap Adi Ortaklığı	15.066.742	1.476.583
Halk GYO-Kuzu Toplu Konut Adi Ortaklığı	178.585.837	-
Halk GYO-STS Grup Adi Ortaklığı	2.123	-
DBH Raylı-Halk GYO Adi Ortaklığı	486	-
Toplam	**1.186.440.037**	**825.906.921**

14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devam)

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar (*)	35.652.615	209.149.852
Ödenecek vergi ve fonlar	24.372.658	26.670.709
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	7.478.706	5.594.851
Toplam	**67.503.979**	**241.415.412**

(*) Alınan depozito ve teminatlar, yapılmakta olan projeler için müteahhitlerden alınan nakit teminatlardan oluşmaktadır.

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

15.1. Sermaye

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

Ortaklar	Grubu	%	30 Eylül 2026	%	31 Aralık 2025
Halkbank	A	1,58	60.674.771	1,58	60.674.771
Halkbank (*)	B	70,38	2.702.677.498	70,38	2.702.677.498
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	1.449.055	0,04	1.449.055
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	6	<0,01	6
Halka açık	B	28	1.075.198.670	28	1.075.198.670
Nominal sermaye		100	3.840.000.000	100	3.840.000.000
Nominal Sermaye			**3.840.000.000**		**3.840.000.000**
Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı			22.787.700.606		22.787.700.606
Toplam Sermaye			**26.627.700.606**		**26.627.700.606**

(*) Halka açık kısımda 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.'nin 282.791.725 adet (31 Aralık 2025: 282.791.725 adet) nominal; Halk GYO AŞ'nin ise 87.300.234 adet (31 Aralık 2025: 87.300.234 adet) nominal payı bulunmaktadır.

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A ve B grubu olarak iki türdedir. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nun yarıdan bir fazlasını oluşturacak sayıdaki üyeler A grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni pay çıkarılır.

Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

30 Eylül 2026 Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar (*)	TFRS'lere Uygun Olarak TMS 29 Gerekliliklerine Göre Düzeltilmiş Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	17.184.060.494	22.787.700.606	5.603.640.112
Paylara İlişkin Primler/İskontalar	903.738.725	1.091.535.475	187.796.750
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.080.785.556	1.125.429.937	44.644.381

(*) 25 Aralık 2025 tarihli 33118 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan 7571 sayılı Kanun'un 34'üncü maddesi ile Vergi Usul Kanunu'na eklenen geçici 37'nci madde ile; 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın enflasyon düzeltmesi uygulanmayacağı hükme bağlandığından 2024 yılı düzeltilmiş bakiyeler sunulmuştur.

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devam)

15.1. Sermaye (Devamı)

31 Aralık 2025 Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TFRS'lere Uygun Olarak TMS 29 Gerekliliklerine Göre Düzeltilmiş Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	17.184.060.494	22.787.700.606	5.603.640.112
Paylara İlişkin Primler/İskontalar	903.738.725	1.091.535.475	187.796.750
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.080.785.556	1.125.429.937	44.644.382

Şirket 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup kayıtlı sermaye tavanı 22 Ağustos 2023 tarihinden itibaren 7.500.000.000 TL'dir. Her biri 1 TL itibari değerde 7.500.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 1.645.000.000 TL itibari değerde 1.645.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı, kurucular tarafından taahhüt edilip 706.217.979 TL'si nakden, 466.282.021 TL'si ayni (gayrimenkul) olarak ve 472.500.000 TL'si yedeklerden sermaye artışı şeklinde olmak üzere ödenmiştir. Sermayenin 466.282.021 TL'lik kısmı ayni sermaye olarak ana sermayedar konumundaki Halkbank tarafından ayni olarak ödenmiştir.

15 Ağustos 2012 tarihli ve 49/110 numaralı Yönetim Kurulu Kararına istinaden Şirket sermayesini 662.500.000 TL'ye artırmıştır. Artırılan 185.500.000 TL'ye tekabül eden 185.500.000 adet hisse 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilmiştir. Şirket, 20 Haziran 2013 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karından 11.138.704 TL yedeklerden sermaye artırımı gerçekleştirmiştir.

Şirket, 5 Haziran 2014 tarihi itibarıyla, 2013 yılı karından 24.261.296 TL geçmiş yıllar karından sermaye artırımı gerçekleştirmiştir.

Şirket, 11 Haziran 2015 tarihinde geçmiş yıllar karından 45.100.000 TL bedelsiz sermaye artırımı gerçekleştirerek sermayesini 743.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 25 Mayıs 2016 tarihinde geçmiş yıllar karından 47.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımı gerçekleştirerek sermayesini 790.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 15 Ağustos 2017 tarihinde geçmiş yıllar karından 30.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımı gerçekleştirerek sermayesini 820.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 8 Haziran 2018 tarihinde geçmiş yıllar karından 38.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımı gerçekleştirerek sermayesini 858.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 17 Haziran 2019 tarihinde geçmiş yıllar karından 70.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımı gerçekleştirerek sermayesini 928.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 20 Ağustos 2020 tarihinde geçmiş yıllar karından 42.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımı gerçekleştirerek sermayesini 970.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 20 Mayıs 2021 tarihinde geçmiş yıllar karından 50.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımı gerçekleştirerek sermayesini 1.020.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 25 Mart 2022 tarihinde geçmiş yıllar karından 510.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımı gerçekleştirerek sermayesini 1.530.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 18 Mayıs 2022 tarihinde geçmiş yıllar karından 40.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımı gerçekleştirerek sermayesini 1.570.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 21 Eylül 2023 tarihinde geçmiş yıllar karından 75.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımı gerçekleştirerek sermayesini 1.645.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 8 Şubat 2024 tarihinde 1.500.000.000 TL bedelli sermaye artırımı gerçekleştirerek sermayesini 3.145.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 23 Ağustos 2024 tarihinde geçmiş yıllar karından 535.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımı gerçekleştirerek sermayesini 3.680.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 5 Eylül 2025 tarihinde geçmiş yıllar karından 160.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımı gerçekleştirerek sermayesini 3.840.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devam)

15.2. Geri alınmış paylar

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, 87.300.234 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2025: 87.300.234 adet). Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihinde sonra eren hesap dönemindeki pay geri alımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İşlem	İşlem tarihi	Nominal değer	Ağırlıklı ortalama pay fiyatı	İşlem tutarı
Geri pay alımı	26 Şubat 2013	933.649	1,34	1.251.090
Geri pay alımı	27 Şubat 2013	736.571	1,34	987.004
Geri pay alımı	28 Şubat 2013	1.000.000	1,34	1.340.000
Geri pay alımı	1 Mart 2013	2.297.269	1,32	3.021.922
Geri pay alımı	5 Mart 2013	3.455.130	1,33	4.608.678
Geri pay alımı	11 Mart 2013	457.867	1,32	604.384
Geri pay alımı	12 Mart 2013	586.245	1,32	773.843
Geri pay alımı	15 Mart 2013	2.000.000	1,32	2.640.000
Geri pay alımı	21 Mart 2013	7.210.586	1,33	9.582.612
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Haziran 2013	314.024	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	5 Haziran 2014	683.977	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	11 Haziran 2015	1.271.466	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	25 Mayıs 2016	1.325.030	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Ağustos 2017	845.764	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	8 Haziran 2018	1.071.301	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Haziran 2019	1.973.449	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Ağustos 2020	1.184.071	-	-
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Mayıs 2021	1.409.605	-	-
Bedelli sermaye arttımı pay alımı	15 Mart 2022	14.378.002	1,00	14.378.002
Yedeklerden sermaye arttırımı	1 Haziran 2022	1.127.683	-	-
Geri alınan payların piyasaya satışı	8 Eylül 2022	(9.150.000)	3,72	(34.068.380)
Geri alınan payların piyasaya satışı	9 Eylül 2022	(1.800.000)	3,94	(7.099.300)
Geri alınan payların piyasaya satışı	12 Eylül 2022	(151.426)	4,01	(607.118)
Piyasadan Pay Alımı	9 Şubat 2023	2.500.000	4,12	10.290.584
Piyasadan Pay Alımı	17 Şubat 2023	100.000	4,40	440.048
Piyasadan Pay Alımı	20 Şubat 2023	385.000	4,42	1.700.575
Piyasadan Pay Alımı	21 Şubat 2023	1.399.528	4,40	6.156.531
Piyasadan Pay Alımı	7 Mart 2023	50.000	4,76	238.235
Yedeklerden sermaye arttırımı	21 Eylül 2023	1.795.929	-	-
Bedelli sermaye arttımı pay alımı	15 Ocak 2024	31.681.781	1,00	31.681.781
Yedeklerden sermaye arttırımı	6 Eylül 2024	12.090.228	-	-
Piyasadan Pay Alımı	25 Mart 2025	250.000	2,43	607.750
Piyasadan Pay Alımı	26 Mart 2025	250.000	2,32	579.300
Yedeklerden sermaye arttırımı	26 Eylül 2025	3.637.505	-	-
Toplam geri alınmış paylar		**87.300.234**		**49.107.541**

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

15.3. Pay ihraç primleri/İskontolar

Yeni çıkarılan ve 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 64.925.000 TL'lik fark, hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Yeni hisse çıkarımı ve bunların halka arzı nedeniyle katlanılan 11.836.842 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 11.997.148 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değeri ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüş olup 2 Mart 2022 ile 16 Mart 2022 tarihleri arasında yapılan bedelli sermaye artışında rüçhan hakkı kullanmayan hisselere ait satıştan doğan 426.500 TL ihraç primlerine ilave edilmiştir. 22 Ocak 2024 tarihinde 3.379.272 TL bedelli sermaye artırımı rüçhan hakkı kullanımı gerçekleşmiştir. Enflasyon muhasebesi düzeltmesi farkı ise 1.022.194.396 TL olarak gerçekleşmiştir (31 Aralık 2025: 1.005.332.575 TL).

15.4. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

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'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 1.125.429.937 TL tutarındadır (31 Aralık 2025: 1.125.429.937 TL).

15.5. Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket'in kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderlerinde, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarından oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 1.863.569 TL kar veya zararda tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 1.863.569 TL).

15.6. Kar Payları

Halka açık şirketler, kâr payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar. Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kâr payı öderler.

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

16.1. Satışlar

a) Satışlar	**1 Ocak 30 Eylül 2026**	**1 Temmuz 30 Eylül 2026**	**1 Ocak 30 Eylül 2025**	**1 Temmuz 30 Eylül 2025**
Toplam gayrimenkul gelirleri	3.251.131.377	1.009.353.725	8.874.817.008	1.018.752.582
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından gelirler	-	-	*7.188.454.485*	*495.531.692*
Kira gelirleri	*1.591.999.557*	576.562.423	*1.686.362.523*	523.220.890
Proje Konut Satış Gelirleri	*1.659.131.820*	432.791.302	-	-
	3.251.131.377	**1.009.353.725**	**8.874.817.008**	**1.018.752.582**

16.2. Satışların Maliyeti

b) Satışların maliyeti	**1 Ocak 30 Eylül 2026**	**1 Temmuz 30 Eylül 2026**	**1 Ocak 30 Eylül 2025**	**1 Temmuz 30 Eylül 2025**
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	-	-	6.965.933.460	321.481.736
Sigorta gideri	82.222.736	26.182.922	62.978.030	19.790.808
Bina ortak giderleri	183.775.692	71.886.179	56.171.273	20.044.432
Vergi, resim ve harç giderleri	43.696.879	102.682	55.290.527	26.783.609
Bakım ve onarım giderleri	-	-	19.298.900	14.729.899
Danışmanlık giderleri	3.337.790	911.799	2.915.677	1.721.984
Projelerden bağımsız bölüm satış maliyetleri	2.109.707.740	944.382.086	-	-
Diğer giderler	-	(340.861.216)	134.624.121	1.106
	2.422.740.837	**702.604.452**	**7.297.211.988**	**404.553.574**

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak 30 Eylül 2026	1 Temmuz 30 Eylül 2026	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışılarının maliyeti	-	-	6.965.933.460	321.481.736
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 9)	111.799.545	30.756.223	200.453.617	(17)
Personel giderleri	192.660.553	50.284.348	146.651.450	47.315.204
Cayma, Dönme, Abonelik, Satış İptali, Hak Mahrubiyeti, Tapu Masraf Yansıtma vb. giderleri	39.153.601	4.599.900	80.130.464	19.783.800
Sigorta gideri	82.259.072	26.207.190	63.234.770	19.876.235
Vergi, resim ve harç giderleri	75.652.148	7.152.065	74.087.010	31.068.332
Bina ortak giderleri	190.272.581	75.195.077	57.047.761	20.252.436
Kira giderleri	5.667.563	62.741	15.651.888	4.456.096
Amortisman giderleri ve itfa payları	6.076.391	1.943.365	13.394.851	4.273.383
Dışarıdan sağlanan faydalar	6.544.411	2.355.714	8.586.839	830.997
Danışmanlık giderleri	10.063.147	3.138.073	13.138.949	6.140.629
Bakım ve onarım giderleri	5.191.358	676.537	22.890.480	15.993.327
Destek hizmetleri gideri	7.644.993	2.070.813	7.706.385	2.577.129
Komisyon giderleri (*)	225.306	72.428	4.989.903	1.291.505
Kurumsal tanıtım giderleri	45.202.815	10.949.395	10.148.742	6.691.440
Reklam ve ilan giderleri	4.885.321	2.069.995	3.487.881	650.125
Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri	2.202.716	791.008	2.706.612	639.662
Finansal giderler	15.484.485	6.266.533	1.572.530	360.402
İletişim giderleri	1.233.054	415.865	979.300	378.518
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	991.916	399.700	744.014	189.443
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	1.627.315	(42.812.144)	460.343	270.287
Karşılık giderleri	5.874.641	1.997.612	14.226.795	14.226.795
Projelerden bağımsız bölüm satış maliyetleri	2.109.707.737	944.382.083	-	-
Diğer giderler	6.857.626	(339.051.020)	943.897.194	764.286
	2.927.278.295	**789.923.501**	**8.652.121.238**	**519.511.750**

(*) İlgili tutar, gayrimenkul projeleri kapsamında ödenen satış komisyonlarından oluşmaktadır.

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

	1 Ocak 30 Eylül 2026	1 Temmuz 30 Eylül 2026	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2025
Genel yönetim giderleri (-)	314.612.307	80.351.225	234.241.330	74.459.635
Pazarlama ve satış giderleri (-)	55.139.100	10.759.535	99.278.616	25.610.677
	369.751.407	**91.110.760**	**333.519.945**	**100.070.312**

18.GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ (Devam)

18.1 Genel Yönetim Giderleri

a) Genel Yönetim Giderleri Detayı	1 Ocak 30 Eylül 2026	1 Temmuz 30 Eylül 2026	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2025
Personel giderleri	186.889.974	48.360.653	141.327.488	45.809.287
Vergi, resim ve harç giderleri	31.942.341	7.043.790	16.320.989	2.262.075
Kira giderleri	5.667.563	62.741	15.492.551	4.405.020
Amortisman giderleri ve itfa payları	6.067.178	1.934.152	13.391.354	4.269.886
Dışarıdan sağlanan faydalar	6.544.411	2.355.714	8.586.839	830.997
Destek hizmetleri gideri	7.611.437	2.070.813	7.706.385	2.577.129
Danışmanlık giderleri	4.950.269	1.517.428	8.536.909	3.922.429
Kurumsal tanıtım giderleri	45.202.815	10.949.395	10.148.742	6.691.440
Bakım ve onarım giderleri	5.180.236	674.744	3.564.938	1.243.140
Lisanslı yazılımlar güncelleme destek giderleri	2.202.716	791.008	2.706.612	639.662
İletişim giderleri	1.224.908	411.836	939.353	366.453
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	953.924	389.563	716.152	194.748
Bina ortak giderleri	5.005.564	2.460.119	287.135	17.505
Sigorta gideri	17.966	5.897	243.855	72.542
Diğer giderler	5.151.005	1.323.372	4.272.028	1.157.322
	314.612.307	**80.351.225**	**234.241.330**	**74.459.635**

b) Pazarlama Giderleri Detayı	1 Ocak 30 Eylül 2026	1 Temmuz 30 Eylül 2026	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2025
Cayma, Dönme, Abonelik, Satış İptali, Hak Mahrumiyeti, Tapu Masraf Yansıtma vb. giderleri	39.153.601	4.599.900	80.128.974	19.783.801
Personel giderleri	5.770.579	1.923.695	5.323.962	1.505.917
Komisyon giderleri (*)	225.306	72.428	4.989.903	1.291.505
Reklam ve ilan giderleri	4.885.321	2.069.995	3.487.881	650.125
Danışmanlık giderleri	1.775.088	708.846	1.686.363	496.216
Vergi, resim ve harç giderleri	12.928	5.593	2.475.494	2.022.649
Bina ortak giderleri	1.491.325	848.778	589.353	190.499
Satış ofisi kira giderleri	-	-	159.336	51.074
Kırtasiye giderleri	37.992	10.136	27.862	(5.305)
İletişim giderleri	8.146	4.029	39.947	12.065
Bakım ve onarım giderleri	11.122	1.794	26.643	20.289
Amortisman giderleri ve itfa payları	9.212	9.212	9.076	9.076
Sigorta gideri	18.370	18.370	12.885	9.776
Destek hizmetleri gideri	33.556	-	-	-
Diğer giderler	1.706.554	486.759	320.937	(427.010)
	55.139.100	**10.759.535**	**99.278.616**	**25.610.677**

(*) İlgili tutar, gayrimenkul projeleri kapsamında ödenen satış komisyonlarından oluşmaktadır.

18.1 Genel Yönetim Giderleri (Devam)

Personel Giderleri Detayı	1 Ocak 30 Eylül 2026	1 Temmuz 30 Eylül 2026	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2025
Maaşlar ve ücretler	131.957.833	31.625.020	107.621.665	31.996.683
SGK işveren payı	24.548.850	7.854.866	15.992.101	5.325.841
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri	20.278.187	4.350.403	12.099.887	6.569.256
Sigorta giderleri	9.337.727	4.158.141	6.464.639	2.039.144
Huzur hakkı ücretleri	3.858.698	1.325.818	2.648.836	879.282
Diğer	2.679.258	970.100	1.824.322	504.998
	192.660.553	**50.284.348**	**146.651.450**	**47.315.204**

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak 30 Eylül 2026	1 Temmuz 30 Eylül 2026	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 9)	7.718.950.764	683.118.353	10.596.345.638	513.019
Mevduat faiz ve finansal gelirler	1.066.396.422	178.329.833	182.186.339	52.670.362
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	9.037.972	8.480.940	4.241.438	1.189.598
Konusu kalmayan karşılıklar	5.024.973	4.979.990	1.044.346	968.976
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	2.278.720	2.274.495	-	-
Diğer gelirler	23.373.948	4.280.618	7.535.484	2.304.922
	8.825.062.799	**881.464.229**	**10.791.353.245**	**57.646.877**

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak 30 Eylül 2026	1 Temmuz 30 Eylül 2026	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 9)	111.799.545	30.756.223	200.453.617	-
Finansal giderler	15.484.550	6.266.598	1.572.530	360.402
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	1.627.315	(42.812.144)	460.343	270.287
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali giderleri	-	-	1.491	-
Karşılık giderleri	5.874.641	1.997.612	14.226.795	14.226.795
Diğer giderler		-	804.674.528	30.380
	134.786.051	**(3.791.711)**	**1.021.389.304**	**14.887.864**

20. FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman Giderleri	1 Ocak 30 Eylül 2026	1 Temmuz 30 Eylül 2026	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2025
Banka kredileri faiz giderleri	2.943.473.221	700.487.551	2.440.637.332	1.536.080.171
Komisyon giderleri	16.974.805	2.657.419	279.445.383	23.762.377
Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri	20.491	20.491	230.868.204	72.713.739
Finansal kiralama borçlanma maliyetleri	1.704.346	-	56.550.443	7.528.347
Faaliyet kiralama borçlanma maliyetleri	2.053.642	541.824	446.034	386.774
	2.964.226.505	**703.707.285**	**3.007.947.396**	**1.640.471.408**
Eksi: Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetine dahil edilen tutar	-	-	-	-
Finansman gideri	**2.964.226.505**	**703.707.285**	**3.007.947.396**	**1.640.471.408**

21. GELİR VERGİLERİ

Kurumlar Vergisi

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-31 Aralık 2025
Kurumlar vergisi karşılığı	-	606.224.072
Peşin ödenen kurumlar vergisi (-)	(173.382.717)	(147.152.394)
Cari dönem vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	**(173.382.717)**	**459.071.678**

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde vergi geliri/(gideri) aşağıdaki gibidir:

Vergi geliri / (gideri) aşağıdakilerden oluşmaktadır:	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	(84.506.343)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(2.336.964.358)	(4.374.574.962)
Vergi Gideri/Geliri	**(2.336.964.358)**	**(4.459.081.305)**

Etkin vergi oranının mutabakatı

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihinde sona eren yıllarda raporlanan vergi geliri/(gideri), vergi öncesi kar/(zarar) üzerinden yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan tutardan farklıdır. İlgili mutabakat dökümü aşağıdaki gibidir.

Vergi karşılığının mutabakatı	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	**6.464.201.535**	**10.702.923.757**
Gelir vergisi oranı 2026: %30 (2025: %30)	(1.939.260.461)	(3.210.877.127)
(KKEG)/İndirimler	(278.330.692)	-
Vergiye tabi olmayan gelirler	(119.373.206)	(1.248.204.178)
Vergi Geliri / (Gideri)	**(2.336.964.358)**	**(4.459.081.305)**

21.GELİR VERGİLERİ (Devam)

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesin ya da kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler ne muhasebe kârını ne de vergilendirilebilir kârı etkileyen işlemlere ilişkin geçici farklardan, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri)	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Finansal Yatırımlar	1.639.247	4.591.646
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	422.723.865	589.211.986
Ticari Alacaklar	1.073.504	1.270.664
Stoklar	1.391.208.845	111.309.572
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	553.270	671.263
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	22.020.358	10.935.719
Finansal Borçlar	-	19.160.273
İzin/Prim Karşılığı	6.307.263	6.375.964
Kıdem Tazminatı Karşılığı	3.700.890	3.416.923
Diğerleri	-	5.844
Ertelenmiş Vergi Varlığı	**1.849.227.242**	**746.949.854**
Peşin Ödenmiş Giderler	(370.848.245)	(131.577.086)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(15.630.851.855)	(12.718.414.147)
Diğer Borçlar	(761.488)	(946.661)
Diğerleri	(13.531)	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	**(16.290.179.640)**	**(12.850.937.894)**
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / Yükümlülükleri	**(14.440.952.398)**	**(12.103.988.040)**

Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri) Hareketleri	**1 Ocak-30 Eylül 2026**	**1 Ocak-30 Eylül 2025**
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(12.103.988.040)	(3.883.717.379)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(2.336.964.358)	(4.374.574.962)
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	-	(174.627)
30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi	**(14.440.952.398)**	**(8.258.466.968)**

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç	1 Ocak 30 Eylül 2026	1 Temmuz 30 Eylül 2026	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2025
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	3.840.000.000	3.840.000.000	3.773.542.320	3.773.542.320
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	4.127.237.177	466.301.233	6.243.842.452	(51.201.124)
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	1,0748	0,1214	1,6546	(0,0136)

23. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Borçlanma Senetleri	-	-
Banka Kredileri	18.225.435.810	10.387.609.990
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (*)	10.085.686	41.377.289
Faaliyet Kiralama İşleminden Borçlar	5.393.964	7.167.074
	18.240.915.460	**10.436.154.353**

(*) Şirketin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret AŞ ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama AŞ ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir.

30 Eylül 2026 itibarıyla finansal borçlar için verilmiş teminat, rehin ve ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

23. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Borçlar (Devamı)

Banka Kredileri	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli banka kredileri	1.616.244.625	317.765.884
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	6.956.485.435	4.392.162.690
Uzun vadeli banka kredileri	9.652.705.750	5.677.681.416
	18.225.435.810	**10.387.609.990**

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

		Ağırlıklı Ortalama	30 Eylül 2026	
Finansal Araç	**Para birimi**	**faiz oranı**	**Kısa vadeli**	**Uzun vadeli**
Değişken faizli kredi	Usd	% 9,13	602.639.655	6.034.932.836
Değişken faizli kredi	TL	% 43,94	7.970.090.405	3.617.772.914
Finansal kiralama	Avro	% 5,10	8.475.474	1.610.212
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,50	5.256.052	137.912
			8.586.461.586	**9.654.453.874**

		Ağırlıklı Ortalama	31 Aralık 2025	
Finansal Araç	**Para birimi**	**faiz oranı**	**Kısa vadeli**	**Uzun vadeli**
Değişken faizli kredi	Usd		-	-
Değişken faizli kredi	TL	% 47,89	4.709.928.571	5.677.681.419
Finansal kiralama	Avro	% 5,10	14.218.015	27.159.274
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,50	3.792.379	3.374.695
			4.727.938.965	**5.708.215.388**

Banka kredilerinin ve borçlanma senetlerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
1 yıl içerisinde ödenecek	8.586.461.586	4.727.938.965
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	3.632.331.259	3.356.594.024
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	2.845.815.048	1.707.991.583
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	1.865.886.221	440.829.861
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	1.310.421.346	202.799.920
	18.240.915.460	**10.436.154.353**

23. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Borçlar (Devamı)

Finansal borçlar hareket tablosu	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Dönem başı	10.436.154.353	9.100.436.043
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	9.794.006.675	10.279.431.222
Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları	(13.499.520)	(7.450.461.064)
Kar veya zararda muhasebeleştirilen faiz gideri (Not 20)	2.964.226.505	3.007.947.396
Faiz ödemesi	(141.198.706)	(1.314.143.851)
Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler	(4.798.773.847)	(3.162.118.194)
Dönem sonu bakiye	**18.240.915.460**	**10.461.091.552**

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

24.1. Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirketin sermaye yapısı 22. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in yönetim kurulu sermaye yapısını yılda 4 kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Şirket, kurulun yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

Endüstrideki diğer firmalarla tutarlı olmak üzere sermayeyi kaldıraç oranına göre inceler. Söz konusu rasyo net borcun toplam sermayeye bölünmesi ile hesaplanır. Net borç ise toplam kredilerden (cari ve cari olmayan kredilerin bilançoda gösterildiği gibi dahil edilmesiyle) nakit ve nakit benzerlerinin çıkarılması suretiyle elde edilir. Toplam sermaye, bilançodaki "özkaynak" kalemi ile net borcun toplanması ile hesaplanır.

Şirketin stratejisi, 2020'den beri değişmemiştir. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin ve kısa vadeli finansal yatırımların finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Finansal Borçlar	18.240.915.460	10.436.154.353
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(853.134.338)	(5.233.847.933)
Net Borç	17.387.781.122	5.202.306.420
Toplam Özkaynak	71.277.983.253	69.430.794.074
Toplam Sermaye	3.840.000.000	3.840.000.000
Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı	**%24**	**%7**

24.2. Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır. Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket'in hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

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

24.2 Finansal risk faktörleri (Devamı)

24.2.a. Kredi Riski Yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
30 Eylül 2026	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Bankalardaki Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	150.795.894	-	-	853.134.338
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	150.795.894	-	-	853.134.338
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	153.086.662	-	-	853.156.527
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.290.768)	-	-	(22.189)
- Net değerin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan *teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden* oluşmaktadır.

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

24.2 Finansal risk faktörleri (Devamı)

24.2.a. Kredi Riski Yönetimi (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	**Alacaklar**				
	Ticari Alacaklar		**Diğer Alacaklar**		
31 Aralık 2025	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Bankalardaki Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	419.318.922	-	-	5.233.847.934
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	423.554.468	-	-	5.233.910.739
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	(4.235.546)	-	-	(62.805)
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(4.235.546)	-	-	(62.805)
- Değer düşüklüğü (-)	-	(4.235.546)	-	-	(62.805)
- Net değerin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan *teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden* oluşmaktadır.

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

24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

24.2.a. Kredi Riski Yönetimi (Devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve riskin erken teşhisi komitesi tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

24.2.b. Likidite Riski Yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Likidite Riski Tablosu:

30 Eylül 2026

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	18.225.435.810	25.679.843.021	2.922.483.860	6.652.151.471	16.105.207.690
Finansal kiralama yükümlülükleri	10.085.686	10.085.686	8.475.473	1.610.213	-
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	5.393.964	6.252.115	1.749.600	4.360.248	142.267
Ticari borçlar	266.332.697	266.332.697	252.966.547	-	13.366.150
Diğer borçlar	67.503.979	67.503.979	67.503.979	-	-
Toplam yükümlülük	**18.574.752.136**	**26.030.017.498**	**3.253.179.459**	**6.658.121.932**	**16.118.716.107**

31 Aralık 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	10.387.609.990	20.504.050.370	-	6.134.618.420	14.369.431.950
Finansal kiralama yükümlülükleri	41.377.289	44.039.583	2.747.494	17.019.619	24.272.470
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	7.167.074	9.549.321	1.447.798	4.343.395	3.758.128
Ticari borçlar	593.962.311	593.962.311	588.995.696	-	4.966.615
Diğer borçlar	241.415.412	241.415.411	241.415.411	-	-
Toplam yükümlülük	**11.271.532.076**	**21.393.016.996**	**834.606.399**	**6.155.981.434**	**14.402.429.163**

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

24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

24.2.c. Piyasa Riski Yönetimi

Cari dönemde Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

24.2.c.i. Kur Riski Yönetimi

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

	30 Eylül 2026		
Döviz pozisyonu tablosu	**TL Karşılığı**	**ABD Doları**	**Avro**
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	2.570.169	19.972	28.672
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	2.570.169	19.972	28.672
5. Ticari Alacaklar	208.338	-	3.750
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	208.338	-	3.750
9. TOPLAM VARLIKLAR	2.778.507	19.972	32.422
10. Ticari Borçlar	955.859	19.500	-
11. Finansal Yükümlülükler	8.475.474	-	152.281
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	9.431.333	19.500	152.281
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	6.634.495.274	135.314.189	28.931
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	6.634.495.274	135.314.189	28.931
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	6.643.926.607	135.333.689	181.212
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(6.641.148.100)	(135.313.717)	(148.790)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(6.641.148.100)	(135.313.717)	(148.790)

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

24.2 Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

24.2.c. Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)

24.2.c.i. Kur Riski Yönetimi (Devamı)

	30 Eylül 2025		
Döviz pozisyonu tablosu	**TL Karşılığı**	**ABD Doları**	**Avro**
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	27.610.157	621.221	37.452
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	27.610.157	621.221	37.452
5. Ticari Alacaklar	2.230.700	-	45.756
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	2.230.700	-	45.756
9. TOPLAM VARLIKLAR	29.840.857	621.221	83.208
10. Ticari Borçlar	944.028	22.703	-
11. Finansal Yükümlülükler	102.639.149	-	2.101.582
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	103.583.177	22.703	2.101.582
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	41.771.188	-	855.284
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	41.771.188	-	855.284
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	145.354.365	22.703	2.956.866
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /	-	-	-
yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden	-	-	-
türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden	-	-	-
türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(115.513.508)	598.518	(2.873.658)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlü	-	-	-
pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(115.513.508)	598.518	(2.873.658)

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

24.2 Finansal risk faktörleri (Devamı)

24.2.c. Piyasa riski yönetimi (Devamı)

24.2.c.i. Kur riski yönetimi (Devamı)

Kur Riskine Duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.Aşağıdaki tablo Şirket'in döviz kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	30 Eylül 2026			
Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu	**Kar / Zarar**		**Özkaynaklar**	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(662.094.077)	662.094.077	(662.094.077)	662.094.077
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	**(662.094.077)**	**662.094.077**	**(662.094.077)**	**662.094.077**
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(828.118)	828.118	(828.118)	828.118
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	**(828.118)**	**828.118**	**(828.118)**	**828.118**
	(662.922.194)	**662.922.194**	**(662.922.194)**	**662.922.194**

	30 Eylül 2025			
Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu	**Kar / Zarar**		**Özkaynaklar**	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	2.484.255	(2.484.255)	2.484.255	(2.484.255)
3- ABD Doları net etki (1 +2)	**2.484.255**	**(2.484.255)**	**2.484.255**	**(2.484.255)**
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(14.034.652)	14.034.652	(14.034.652)	14.034.652
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	**(14.034.652)**	**14.034.652**	**(14.034.652)**	**14.034.652**
	(11.550.397)	**11.550.397**	**(11.550.397)**	**11.550.397**

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

24.2 Finansal risk faktörleri (Devamı)

24.2.c. Piyasa riski yönetimi (Devamı)

24.2.c.ii. Faiz Oranı Riski Yönetimi

Şirket sabit ve değişken faiz oranları üzerinden borçlanmaktadır. Riskten korunma stratejileri, faiz oranı beklentisi ve tanımlı olan risk ile uyumlu olması için düzenli olarak değerlendirilmektedir.

Faiz oranı duyarlılığı

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

Faiz pozisyonu tablosu	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	15.479.650	48.544.363
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	18.225.435.810	10.387.609.990

24.2.c.iii. Faiz Duyarlılık Tablosu

Varlıkların / yükümlülüklerin faize duyarlılığı: Kar veya zarar tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihi itibarıyla değişken faizli alınan krediler (vergi etkileri hariç) etkisidir. Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin sabit olduğu varsayılmaktadır. Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin sabit olduğu varsayılmaktadır.

Faiz duyarlılık tablosu	**Kar / Zarar**		**Özkaynaklar**	
	100 bp artış	**100 bp azalış**	**100 bp artış**	**100 bp azalış**
30 Eylül 2026	(182.254.358)	182.254.358	(182.254.358)	182.254.358
31 Aralık 2025	(103.876.100)	103.876.100	(103.876.100)	103.876.100

25. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2026	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri (*)	Not
Finansal araçlar				
Nakit ve nakit benzerleri	853.134.338	-	853.134.338	28
Ticari alacaklar	150.795.894	-	150.795.894	5
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	18.240.915.460	18.240.915.460	23
Ticari borçlar	-	266.319.229	266.319.229	5
İlişkili taraflara borçlar	-	13.468	13.468	4

31 Aralık 2025	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri (*)	Not
Finansal araçlar				
Nakit ve nakit benzerleri	5.233.847.933	-	5.233.847.933	28
Ticari alacaklar	300.823.878	-	300.823.878	5
İlişkili taraflardan alacaklar	300.823.878	-	300.823.878	
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	10.436.154.353	10.436.154.353	23
Ticari borçlar	-	591.790.947	591.790.947	5
İlişkili taraflara borçlar	-	2.171.364	2.171.364	4

(*) Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir. Ayrıca değişken faizli finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri kayıtlı değerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

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 direkt 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.

25. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	30 Eylül 2026	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**
Arsalar	4.781.000.000	-	-	4.781.000.000
Binalar	79.859.291.877	-	-	79.859.291.877
	84.640.291.877	**-**	**-**	**84.640.291.877**

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	30 Eylül 2025	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**
Arsalar	1.705.870.411	-	-	1.705.870.411
Binalar	67.136.874.910	-	-	67.136.874.910
	68.842.745.321	**-**	**-**	**68.842.745.321**

30 Eylül 2026 döneminde yasal izinleri alınan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde yöntem değişikliği olmamıştır. Mevcut dönemde 1. Seviye ile 2. Seviye arasında herhangi bir geçiş olmamıştır. 3. Seviye hareket tablosu aşağıda sunulmuştur:

	1 Ocak 2026				**30 Eylül 2026**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	**Gerçeğe Uygun Değeri**	**Giriş**	**Çıkış**	**Gerçeğe Uygun Değer Farkı**	**Gerçeğe Uygun Değeri**
Arsalar	2.990.668.203	1.369.863.292	-	420.468.505	4.781.000.000
Binalar	72.269.266.665	403.342.497	-	7.186.682.715	79.859.291.877
Toplam	**75.259.934.868**	**1.773.205.789**	**-**	**7.607.151.220**	**84.640.291.877**

	1 Ocak 2025				**30 Eylül 2025**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	**Gerçeğe Uygun Değeri**	**Giriş**	**Çıkış**	**Gerçeğe Uygun Değer Farkı**	**Gerçeğe Uygun Değeri**
Arsalar	1.797.117.976	-	-	(91.247.565)	1.705.870.411
Binalar	62.902.867.346	854.104.226	(7.107.236.250)	10.487.139.588	67.136.874.910
Toplam	**64.699.985.322**	**854.104.226**	**(7.107.236.250)**	**10.395.892.023**	**68.842.745.321**

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

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

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

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

25. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

	Duyarlılık analizi	30 Eylül 2026 Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/zarar etkisi	31 Aralık 2025 Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/zarar etkisi
İskonto Oranı	1% arttığında	(596.650.000)	(550.847.609)
	1% azaldığında	652.090.000	597.528.246
Oda Ücreti	5% arttığında	4.420.460.000	4.517.351.739
	5% azaldığında	(2.914.630.000)	(2.867.800.264)
Doluluk Oranı	1% arttığında	109.435.000	98.124.995
	1% azaldığında	(109.385.000)	(97.674.240)

26. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/KAYIPLARI

Parasal Kayıp Kazanç	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14.770.979.437	12.256.618.694
Geri Alınmış Paylar (-)	127.366.640	130.995.678
Stoklar	1.026.100.389	1.672.399.224
Alınan Avanslar	(699.619.742)	(1.262.236.306)
Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	(602.776)	1.490.306
Finansal Yatırımlar (Kısa Vadeli)	9.117.359	1.950.368
Maddi Duran Varlıklar	6.422.951	25.186.046
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.162.357	2.396.783
Peşin Ödenmiş Giderler (Uzun Vadeli)	327.108.385	118.665.259
Verilen Avanslar	556.849.467	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(638.582.801)	-
Hisse Senedi İhraç Primleri	(213.511.092)	(447.517.827)
Ödenmiş Sermaye	(5.318.833.150)	(5.470.728.224)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	(364.526)	-
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(220.141.057)	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	(7.835.318.587)	(4.841.899.489)
Finansal Durum Tablosu Kalemlerinden Kaynaklanan Parasal Kayıp Kazanç	**1.898.133.254**	**2.187.320.512**
Hasılat	(310.386.858)	(933.669.960)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(2.699.586)	(877.958)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	2.372.331	56.645.672
Satışların Maliyeti (-)	172.826.385	843.096.574
Genel Yönetim Giderleri (-)	22.707.376	16.066.430
Finansman Giderleri (-)	(1.508.384.828)	223.677.707
Pazarlama Giderleri (-)	4.944.085	8.289.815
Dönem Vergi Geliri/Gideri	-	296.273.342
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemlerinden Kaynaklanan Parasal Kayıp Kazanç	**(1.618.621.095)**	**509.501.622**
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ KAYIPLARI	**279.512.159**	**2.696.822.134**

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

28. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ VE FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Bankadaki nakit	853.081.527	323.650.974
Vadesiz mevduatlar(*)	*73.961.642*	*68.677.019*
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	*779.119.885*	*254.973.955*
Beklenen zarar karşılığı (-)	(22.189)	(5.283)
Diğer hazır değerler (**)	75.000	32.433
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	853.134.338	323.678.124
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(770.208)	(267.525)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**852.364.130**	**323.410.599**

(*) 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için hazırda tutulan bulunmaktadır.

(**) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gayrimenkul sertifikası	47.033.234	49.957.803
Toplam	**47.033.234**	**49.957.803**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	778.142.651	%36,00	1 Ekim 2026
USD	977.234	%1,50	5 Ekim 2026
	779.119.885		

31 Aralık 2025	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	378.504.113	%37,00	2 Ocak 2026
TL	4.827.125.128	%39,00	26 Ocak 2026
USD	948.881	%1,50	5 Ocak 2026
	5.206.578.122		

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 24 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

29. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve faaliyet yeri	Geçerli para birimi	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)			
			30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
Halk Yapı Projeleri Geliştirr	Türkiye	Türk Lirası	%100	3.668.297.981	%100	3.668.297.981

(*) Tarihi maliyet değerinden gösterilmiştir.

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler, Seri:II, No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket'in SPK'nin III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre bireysel finansal tabloları uyarınca hazırlanan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	**İlgili düzenleme**	**30 Eylül 2026 (TL)**	**31 Aralık 2025 (TL)**
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	900.167.572	5.283.805.736
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	98.250.128.535	83.667.586.740
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.668.297.981	3.668.297.981
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		6.482.812.296	6.044.749.734
D	**Toplam varlıklar (Aktif toplamı)**	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	**109.301.406.384**	**98.664.440.191**
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	18.230.829.774	8.361.494.362
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31		-
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	10.085.686	33.283.635
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	71.277.983.253	69.430.794.074
	Diğer kaynaklar		19.782.507.671	20.838.868.120
D	**Toplam kaynaklar**	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	**109.301.406.384**	**98.664.440.191**
	Diğer finansal bilgiler	**İlgili düzenleme**	**30 Eylül 2026 (TL)**	**31 Aralık 2025 (TL)**
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	853.059.338	5.233.754.696
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)		
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ,Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6.764.317.540	4.700.419.433
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	851.315.289	5.233.141.133

EK1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir. Şirket'in SPK'nin III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre bireysel finansal tabloları uyarınca hazırlanan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oranı	30 Eylül 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%89,89	%84,8
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%4,18	%9,07
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	-	-
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	-	-
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%35,08	%18,86
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0,78	%5,3
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	%0,78	%5,3