SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI 1-3

KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI 4

KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI 5

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI 6

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR 6-52

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 6
NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 10
NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA 31
NOT 4 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER 32
NOT 5 - STOKLAR 34
NOT 6 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 35
NOT 7 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER 42
NOT 8 – ÖZKAYNAKLAR 43
NOT 9 - PAY BAŞINA KAZANÇ 43
NOT 10 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 44
NOT 11 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 45
NOT 12 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 49
NOT 13 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 50
NOT 14 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ 50

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**5.065.598.509**	**5.578.617.368**
Nakit ve nakit benzerleri	4	83.638.886	21.413.173
Finansal yatırımlar		722.845.544	1.111.049.942
Ticari alacaklar		209.941.891	465.428.175
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*10*	*117.639.789*	*114.766.164*
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		*92.302.102*	*350.662.011*
Diğer alacaklar		3.972.446	653.928
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	*10*	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		*3.972.446*	*653.928*
Stoklar	5	3.398.984.757	3.827.231.482
Peşin ödenmiş giderler		643.055.664	64.331.557
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	*10*	*609.256.770*	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		*33.798.894*	*64.331.557*
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		-	31.046
Diğer dönen varlıklar		3.159.321	88.478.065
Duran Varlıklar		**55.040.918.556**	**55.978.102.104**
Diğer alacaklar		984.282	1.223.632
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		*984.282*	*1.223.632*
Stoklar	5	1.986.802.947	893.537.683
Finansal Yatırımlar		1.559.080	1.559.080
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	53.005.181.006	55.050.397.310
Maddi duran varlıklar		34.079.458	27.153.931
Kullanım Hakkı Varlıkları		6.151.420	3.141.686
Maddi olmayan duran varlıklar		996.870	1.088.782
- *Şerefiye*		-	-
- *Diğer Maddi Olmayan Duran Valıklar*		*996.870*	*1.088.782*
Peşin ödenmiş giderler		5.163.493	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		*5.163.493*	-
Toplam Varlıklar		**60.106.517.065**	**61.556.719.472**

Takip eden açıklama ve notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**2.228.210.670**	**1.537.437.337**
Kısa vadeli borçlanmalar		-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	735.864.963	436.758.529
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç. kısa vadeli kısımları		*603.620.047*	*85.069.581*
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç. kısa vad. kısmı		*132.244.916*	*351.688.948*
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	4	1.203.462	2.193.269
Ticari borçlar		257.148.313	345.392.171
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*10*	*94.680.814*	*57.235.652*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		*162.467.499*	*288.156.519*
Diğer borçlar	4	1.013.361.042	347.019.328
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*10*	*905.398.799*	*212.477.593*
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		*107.962.243*	*134.541.735*
Ertelenmiş Gelirler		211.973.084	398.267.446
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	*10*	-	*196.215.921*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		*211.973.084*	*202.051.525*
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		4.145.619	4.287.749
Dönem karı vergi yükümlülüğü		878.965	-
Kısa vadeli karşılıklar		3.623.381	3.504.302
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		*3.623.381*	*3.504.302*
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		11.841	14.543
Uzun vadeli yükümlülükler		**13.436.586.665**	**13.572.404.853**
Uzun vadeli borçlanmalar	4	329.036.776	499.391.807
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar		*188.916.502*	*305.569.048*
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar		*140.120.274*	*193.822.759*
Uzun vadeli kiralama işlemleri	4	5.396.801	-
Ticari borçlar		485.848.784	520.123.765
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*10*	*485.848.784*	*520.123.765*
Diğer borçlar	4	25.218.966	43.212.755
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*25.218.966*	*43.212.755*
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.144.837	1.566.761
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		*1.144.837*	*1.566.761*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		12.589.940.501	12.508.109.765
Özkaynaklar	**8**	**44.441.719.730**	**46.446.877.282**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**32.878.341.634**	**34.648.259.271**
Ödenmiş sermaye		3.250.000.000	3.250.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		2.870.025.776	2.870.025.776
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)		41.845.474	41.845.474
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		(2.803.104)	(3.087.863)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		*(2.803.104)*	*(3.087.863)*
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		901.408.000	1.384.472.842
-Yabancı para çevrim farkları		*901.408.000*	*1.384.472.842*
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		809.152.950	809.152.950
Geçmiş yıl karları	8	25.230.603.838	22.145.229.100
Net dönem karı		(221.891.300)	4.150.620.992
Kontrol gücü olmayan paylar		**11.563.378.096**	**11.798.618.011**
Toplam kaynaklar		**60.106.517.065**	**61.556.719.472**

Takip eden açıklama ve notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 01 OCAK – 30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		1.822.250.802	2.245.821.194	553.665.398	1.401.331.696
Satışların Maliyeti (-)		(848.480.777)	(941.167.077)	(336.782.362)	(718.279.320)
BRÜT KAR / (ZARAR)		**973.770.025**	**1.304.654.117**	**216.883.036**	**683.052.376**
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(4.245.899)	(3.342.662)	(1.544.120)	(999.205)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(220.050.786)	(198.481.774)	(83.426.049)	(80.100.989)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları		-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		9.219.807	11.766.116	3.216.567	1.543.368
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(30.495.799)	(38.386.022)	(20.227.259)	37.556.166
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		**728.197.348**	**1.076.209.775**	**114.902.175**	**641.051.716**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	196.644.884	(517.970)	51.134.508
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		(362.213.200)	-	(202.192.452)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)		**365.984.148**	**1.272.854.659**	**(87.808.247)**	**692.186.224**
Finansman Gelirleri		96.693.657	223.794.052	14.228.199	140.129.389
Finansman Giderleri (-)		(107.827.743)	(244.715.433)	(47.829.443)	(160.620.717)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	12	(395.017.200)	707.257.520	(68.805.993)	(249.270.513)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		**(40.167.138)**	**1.959.190.798**	**(190.215.484)**	**422.424.383**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		**(395.697.989)**	**(1.026.177.727)**	**(55.213.569)**	**(264.132.535)**
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		(59.225.483)	-	8.680.408	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(336.472.506)	(1.026.177.727)	(63.893.977)	(264.132.535)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		**(435.865.127)**	**933.013.071**	**(245.429.053)**	**158.291.848**
DURDURULAN FAALİYETLER					
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		**-**	**-**	**-**	**-**
DÖNEM KARI / (ZARARI)		**(435.865.127)**	**933.013.071**	**(245.429.053)**	**158.291.848**
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı					
-Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(213.973.827)	500.804.922	(122.997.185)	125.228.818
-Ana Ortaklık Payları		(221.891.300)	432.208.149	(122.431.868)	33.063.030
Pay Başına Kazanç	9				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	9	**(0,0683)**	**0,1330**	**(0,0377)**	**0,0102**
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		284.759	(666.774)	(9.245)	(448.686)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar					
Yabancı Para Çevrim Farkları		(513.880.592)	1.486.301.802	(94.324.875)	364.864.288
DİĞER KAPSAMLI GELİR /(GİDER)		**(513.595.833)**	**1.485.635.028**	**(94.334.120)**	**364.415.602**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**(949.460.960)**	**2.418.648.099**	**(339.763.173)**	**522.707.450**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
-Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(244.789.577)	584.935.213	(128.639.592)	145.881.513
-Ana Ortaklık Payları		(704.671.383)	1.833.712.886	(211.123.581)	376.825.937

Takip eden açıklama ve notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Dipnot Referansı	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Enflasyon Düzeltmesi	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Yabancı para çevrim farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01.01.2026 itibarıyla Bakiye	**8**	**3.250.000.000**	**2.870.025.776**	**41.845.474**	**(3.087.863)**	**1.384.472.842**	**809.152.950**	**22.145.229.100**	**4.150.620.992**	**34.648.259.271**	**11.798.618.011**	**46.446.877.282**
Transferler		-	-	-	-	-	-	4.141.071.330	(4.150.620.992)	(9.549.662)	9.549.662	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	(1.055.696.592)	-	(1.055.696.592)	-	**(1.055.696.592)**
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	**284.759**	**(483.064.842)**	-	-	**(221.891.300)**	**(704.671.383)**	**(244.789.577)**	**(949.460.960)**
- *Net Dönem Kar Zararı*		-	-	-	-	-	-	-	*(221.891.300)*	*(221.891.300)*	(213.973.827)	**(435.865.127)**
- *Diğer Kapsamlı Gelir*		-	-	-	*284.759*	*(483.064.842)*	-	-	-	*(482.780.083)*	(30.815.750)	**(513.595.833)**
30.09.2026 İtibarıyle Bakiye	**8**	**3.250.000.000**	**2.870.025.776**	**41.845.474**	**(2.803.104)**	**901.408.000**	**809.152.950**	**25.230.603.838**	**(221.891.300)**	**32.878.341.634**	**11.563.378.096**	**44.441.719.730**

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Dipnot Referansı	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Enflasyon Düzeltmesi	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Yabancı para çevrim farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01.01.2025 itibarıyla Bakiye		**52.000.000**	**1.339.960.064**	**41.845.474**	**(2.780.428)**	**860.691.185**	**822.737.404**	**24.529.922.072**	**3.231.816.490**	**30.876.192.261**	**9.396.541.999**	**40.272.734.260**
Transferler		3.198.000.000	1.530.065.712	-	-	-	(13.584.454)	(1.482.664.768)	(3.231.816.490)	-	-	-
Sermaye Arttırımı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	570.664.846	570.664.846
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	(902.028.209)	-	(902.028.209)	902.028.209	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	**(666.774)**	**1.402.171.511**	-	-	**432.208.149**	**1.833.712.886**	**584.935.213**	**2.418.648.099**
- *Net Dönem Kar Zararı*		-	-	-	-	-	-	-	*432.208.149*	*432.208.149*	*500.804.922*	*933.013.071*
- *Diğer Kapsamlı Gelir*		-	-	-	*(666.774)*	*1.402.171.511*	-	-	-	*1.401.504.737*	*84.130.291*	*1.485.635.028*
30.09.2025 İtibarıyle Bakiye		**3.250.000.000**	**2.870.025.776**	**41.845.474**	**(3.447.202)**	**2.262.862.696**	**809.152.950**	**22.145.229.095**	**432.208.149**	**31.807.876.938**	**11.454.170.267**	**43.262.047.205**

Takip eden açıklama ve notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01 OCAK – 30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1.01.2026 30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1.01.2025 30.09.2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**1.547.152.980**	**2.560.324.332**
Dönem karı/(zararı)		**(435.865.127)**	**933.013.071**
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**1.496.009.703**	**1.136.594.406**
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		751.350.109	85.190.765
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler		66.327.182	148.582.928
Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler		(25.949.125)	(385.006)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(302.845)	3.501.108
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		3.949.673	6.989.827
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler		395.697.989	1.026.177.727
Parasal Kayip Kazanç düzeltmeleri		(57.276.480)	(133.462.943)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		362.213.200	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**548.829.040**	**490.947.686**
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		217.328.242	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		194.364	(76.835)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		648.347.925	(90.905.241)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		320.173.026	340.814.460
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		255.486.284	106.563.207
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(122.518.839)	1.149.523.868
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(583.887.600)	(170.169.866)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(186.294.362)	(844.801.907)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**1.608.973.616**	**2.560.555.163**
Ödenen kıdem tazminatı		(200.586)	(230.831)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(61.620.050)	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(197.281.828)**	**(2.259.326.325)**
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(6.335.166)	(93.866)
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		(191.337.044)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		390.382	(1.089.578.476)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		-	(1.169.653.983)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(1.282.855.823)**	**(308.971.107)**
Temettü Ödemesi		(1.055.696.592)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		-	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(186.405.915)	(158.745.055)
Ödenen faizler		(64.067.298)	(148.197.922)
Alınan Faiz		25.949.125	385.006
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(2.635.143)	(2.413.136)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		**67.015.329**	**(7.973.100)**
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		(601.067)	(3.691.475)
Nakit Ve Nakit Benzerleri Enflasyon Etkisi		(4.188.549)	(9.764.228)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		**62.225.713**	**(21.428.803)**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**21.413.173**	**48.161.343**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**83.638.886**	**26.732.540**

Takip eden açıklama ve notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket" veya "Servet GYO"), 18 Mayıs 2009 tarihinde İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmektir.

Şirket'in ana hissedarı, Şirket hisselerinin %41,76'sına sahip olan Avni Çelik'tir. Şirket'in hakim ortakları Avni Çelik ve Çelik ailesidir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 15'tir (31 Aralık 2025: 15).

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in dolaşımdaki hisselerinin oranı %24,45'ü Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

Şirket'in genel merkez adresi; Defterdar Mahallesi, Otakçılar Caddesi, Sinpaş Flat Ofis Blok No:78 İç Kapı No:51 Eyüpsultan-İstanbul-Türkiye'dir. Şirket'in merkez adresi 2 Ocak 2024 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararıyla (25 Ocak 2024 tarihli 11008 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.) Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Genel Müd. No:36/1 İç Kapı No:8 Beşiktaş – İstanbul adresine taşınmıştır.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 5 Kasım 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Grup'un iştirakleri ve bağlı ortaklıkları Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Servet GYO ve bağlı ortaklıkları için bu raporda "Grup" ibaresi kullanılacaktır.

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

OSWE Real Estate GMBH ("OSWE")

OSWE Real Estate GmbH ("OSWE"), 16 Ekim 2012 tarihinde Frankfurt, Almanya'da kurulmuştur. Şirket'in Frankfurt'ta bulunan, 135.625 m² arsa üzerinde 107.694 m² kiralanabilir ofis ve lojistik alanına sahip Neckermann Areal (Warehouse & Offices) isimli yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır.

Servet GYO A.Ş, Şirket'e 10 Aralık 2013 tarihinde %94 oranında iştirak etmiştir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Oswe'in ortalama personel sayısı 14'tür. (31 Aralık 2025: 14).

Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ("Güney İstanbul")

Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş., Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'den kısmi bölünme yoluyla 10.06.2021 tarihinde İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur.

Şirket'in amacı ve konusu gayrimenkul alım satımı yapmak, imar planı hazırlamak, alışveriş merkezi ve bina yönetimini yapmaktır.

Servet GYO A.Ş, Şirket'e 10.06.2021 tarihinde %100 oranında iştirak etmiştir. 18.12.2023 tarihinde Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 05.12.2023 tarihli şirket değerleme raporunda Güney İstanbul hisselerinin toplam değeri 122.450.000 Euro olarak takdir edilmiştir. Güney İstanbul'un 2.250.000 TL nominal sermayesini temsil eden hisselerin tamamı 18.12.2023 tarihinde Oswe'ye 122.450.000 Euro bedelle Şirket'in bağlı ortaklığı olan OSWE'ye satılmıştır.

Şirket, 23.05.2024 tarihli yönetim kurulu kararı ve 28.05.2024 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil edildiği üzere Boğaziçi Çelik ve Kuzey Marmara Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ("Kuzey Marmara"), Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. bünyesinde birleşerek infisah olmuşlardır.

Şirket'in toplam sermayesi Boğaziçi Çelik'in sermayesinden gelen 18.631.013 TL ve Kuzey Marmara'nın sermayesinden gelen 108.337.652 TL ile 226.968.665 TL tutarına çıkartılmıştır ve tamamı ödenmiştir. Bu işletmeler ticari faaliyetlerine Güney İstanbul çatısı altında devam etmektedir.

Şirket'in 1.250.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, 24.04.2026 tarihli yönetim kurulu kararı ve 04.05.2026 tarihli Ticaret Sicil Gazete'sinde tescil edildiği üzere 223.031.335 TL azaltılarak 1.026.968.665 TL'ye indirilmiştir.

30.09.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi 1.026.968.665 TL'dir. (31.12.2025: 1.250.000.000 TL) Şirket, Güney İstanbul'un sermayesini temsil eden hisselerin %44,67'sine (2025'de %44,67'una) sahiptir.

Şirket portföyünde yer almakta olan ticari projelerden kira geliri elde etmekte olup portföyünde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi planlamaktadır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 7'dir (31 Aralık 2025: 7'dir.).

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş. 16 Şubat 2021 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu yurtdışında kurulu ve gayrimenkule dayalı hakka yatırım yapan şirketlere yatırım yapmaktır.

Servet GYO A.Ş. Şirket'in %100'üne sahiptir. Doğu İstanbul, İstanbul İli Pendik İlçesi Şeyhli Mahallesinde kain, 10554 ada, 1 numaralı parselini teşkil eden arsa üzerinde İş Modern Pendik Projesine yatırım yapmaktadır.

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Şirket'in, İstanbul/Türkiye'de %100 oranında sahip olduğu Deposite Outlet Center Alışveriş Merkezi, %76 oranında sahip olduğu Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, %57 oranında sahip olduğu Çelik&Özer İş Merkezi, %60 oranında sahip olduğu Çelik&Törün İş Merkezi, %49 oranında sahip olduğu Deposite Sosyal Tesis ve %100 oranında sahip olduğu İşmodern Ambarlı projesinin ticari alanları bulunmaktadır. Şirket'in sahip olduğu varlıkların genel özellikleri aşağıda sunulmuştur;

Deposite Outlet Center

Deposite Outlet Center, İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup Ocak 2008'de faaliyete geçmiştir. Deposite Outlet Center alışveriş merkezinde; 97.955 m² kapalı alan içerisinde 97 mağaza, 15 depo, 442 araç kapasiteli otopark alanı, toplamda 64.112 m² kiralanabilir alan bulunmaktadır. Şirket, bu alışveriş merkezinin %100'üne sahiptir.

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi, İstanbul İli Sancaktepe İlçesi Samandıra Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin brüt alanı bodrum katta 4.930 m² ve zeminde 3.500 m² olmak üzere toplam 8.430 m²'dir. Yapı bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam iki katlıdır. Şirket, bu lojistik merkezinin %76'sına sahiptir.

Çelik&Özer İş Merkezi

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul İli Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çelik&Özer İş Merkezi'nin bina içi işyeri ünite sayısı 12'dir. Bina içi alanı 12.590 m², ortak mahal alanı 8.434 m² olmak üzere yapının toplam alanı 21.024 m²'dir. İş Merkezi'nin toplam kiralanabilir alanı 15.619 m²'dir. Şirket, bu iş merkezinin %57'sine sahiptir.

Çelik&Törün İş Merkezi

Çelik&Törün İş Merkezi, İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Toplam brüt inşaat alanı bodrum katlar dahil 30.878 m²'dir. Taşınmazın zemin katı ile 1. normal katı hipermarket tarafından kiralanmıştır. Şirket, bu iş merkezinin %60'ına sahiptir.

Deposite Sosyal Tesis

Deposite Sosyal Tesis, İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 no'lu parselde kayıtlıdır. Tesis'in bağımsız bölümlerinin toplam alanı 21.757 m² olup ortak alanlar toplam inşaat alanı 22.448 m2'dir. Şirket, bu tesisin % 49'una sahiptir.

Ankara Altınoran Starium AVM

Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran Evlerinde bulunan AVM, 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır ve 56 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 10 parsel üzerinde kayıtlı olan 8.143 m²'lik arsa üzerinde 26.701 m2 kapalı alana sahiptir.

Ankara Altınoran Eğitim Tesisi

Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran'da bulunan Eğitim Tesisi 1 bodrum ve 1 zemin ve 4 normal kattan oluşan bir okuldur. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 9 parsel üzerinde kayıtlı olan 10.936,00 m²'lik arsa üzerinde 13.551 m2 kapalı alana sahiptir.

İşmodern Ambarlı

Yakuplu Mahallesi, Göçmen Sokak, İş Modern Sitesi, No: 1 Beylikdüzü, İstanbul adresinde yer alan İşmodern Ambarlı projesinde toplamda 14.290,21 m2'lik 18 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır. Ticari alanların tamamı kiralanmıştır.

Finanşehir Flatofis

İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 2435 Ada, 4 nolu parselde bulunan Finansşehir Flatofis 3 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır.

OSWE'nin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Neckerman Areal

Neckerman Areal Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almanya'da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 135.625 m²'dir. Toplam 107.604 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Grup, bu tesisin % 94'üne sahiptir.

Güney İstanbul'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Eyüp Flatofis

İstanbul İli, Eyüp İlçesi Defterdar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Eyüp Flatofis toplam 81 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerden 36 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Eyüpsultan İlçesi Nişancı Mahallesi 158 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 19.197,44 m²'lik arsa üzerinde 115.402,48 m2 kapalı alana sahiptir.

İş Modern İkitelli

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Sinpaş İkitelli İş Modern A-B-C-D-E-H Blok toplam 253 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerden 82 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi 703 ada 2 parsel ile 704 ada 23 parsel üzerinde kayıtlı olan toplamda 36.893,76 m²'lik arsa üzerinde 175.171,02 m2 kapalı alana sahiptir.

Sinpaş Merkez Plaza

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Plaza, 1463 ada 143 parsel üzerinde kayıtlı olan 2.059,50 m²'lik arsa üzerinde 11.926,93 m2 kapalı alana sahiptir.

Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel

İstanbul İli, Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Arsa'dan oluşmaktadır. Dikilitaş Mahallesi, Yeni Doğan Sokak, 1463 Ada 144 no'lu parselde kain arsa 1.349,25 m²'dir.

Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'ye ait, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 55 Pafta, 1463 Ada, 144 Parselde tamamına sahip olduğu toplam mülkiyeti 1.349,25 m2 alanlı arsa için Sinpaş GYO A.Ş. ile "Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Diğer arsa sahibi ve bu sözleşmenin diğer tarafı Gerçek Otomobilcilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir. "Gerçek Oto" arsası, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 55 Pafta, 1463 Ada, 155 Parsel temsil ettiği toplam mülkiyeti 2.447,16 m2'dir. Sözleşmeler uyarınca proje kapsamında iş bu taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine ilişkin inşa ve ikmal edilecek yapılardaki Şirketimiz payının %60 olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde sınıflandırılan söz konusu arsa, stoklara (geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerine) transfer edilmiştir.

Çelik & Yenal İş Merkezi

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Çelik&Yenal İş Merkezi 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İkitelli OSB Mahallesi 528 Ada 8 parselde kain taşınmaz 9.780,50 m²'lik arsa üzerinde 30.256,62 m2 kapalı alana sahiptir.

İşmodern Ambarlı Projesi

Yakuplu Mahallesi, Göçmen Sokak, İş Modern Sitesi, No: 1 Beylikdüzü, İstanbul adresinde yer alan İşmodern Ambarlı projesinde toplamda 14.290,21 m2'lik 2 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır. Ticari alanların tamamı kiralanmıştır.

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bu konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

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

b TFRS'lere uygunluk beyanı

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

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

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

Grup'un konsolide finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

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

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

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

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

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

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

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

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

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup'un raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Konsolide finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

Konsolidasyon Esasları

Konsolide finansal tablolar ana ortaklık olan Grup'un ve kontrolün başlamasından sona erene dek, bağlı ortaklığın hesaplarını içermektedir. Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla mali ve operasyonel politikaları üzerinde gücünün olması ile sağlanır.

Bağlı Ortaklıklar

Bağlı ortaklık, Grup tarafından kontrol edilen işletmedir. Grup, bir işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı veya bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanına sahip olduğu durumda işletmeyi kontrol etmektedir. Bağlı ortaklığın finansal tabloları, kontrolün başladığı tarihten sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir. Bağlı ortaklığın muhasebe politikaları, gerek görüldüğünde Grup tarafından kabul görmüş politikalara uyum sağlamak adına değiştirilmiştir. Söz konusu durum kontrol gücü olmayan paylarda ters bakiye ile sonuçlansa dahi, toplam kapsamlı gelir ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Grup'un bağlı ortaklıkları Türkiye'de ve Almanya'da faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı ortaklıklar	**Faaliyet Konusu**
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	Portföyünde yer alan gayrimenkullerden kira geliri elde etmekte olup portföyünde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi planlamaktadır. (Türkiye)
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektedir. (Türkiye)
Oswe Real Estate GmbH	Alışveriş merkezleri , lojistik tesis ve depolar ve iş merkezleri geliştirme ve kiralama olan Servet GYO'nun doğu ile batı , asya ile avrupa arasında bir köprü oluşturan alt şirketidir. (Almanya)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Doğrudan/ Dolaylı ortaklık oranı (%)	**Etkin ortaklık oranı (%)**	**Doğrudan/ Dolaylı ortaklık oranı (%)**	**Etkin ortaklık oranı (%)**
OSWE Real Estate GmbH	%94	%94	%94	%94
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	%100	%100	%100	%100
Güney İstanbul Gayrimenkul Yat. ve İşletme A.Ş.	%44,67	%44,67	%44,67	%44,67

Konsolidasyonda eliminasyon işlemleri

Konsolide finansal tabloların hazırlanması aşamasında grup içi yapılan işlemler, grup içi bakiyeler ve grup içi işlemlerden dolayı oluşan gerçekleşmemiş gelirler ve giderler karşılıklı olarak silinmektedir. İştirakle ana ortaklık ve ana ortaklığın konsolidasyona tabi bağlı ortaklığı ve müştereken kontrol edilen ortaklıklar arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan karlar ve zararlar, ana ortaklığın iştirakteki payı oranında netleştirilmiştir.

Gerçekleşmemiş zararlar değer düşüklüğüne dair kanıt olmadığı sürece gerçekleşmemiş kazançlarla aynı şekilde silinirler.

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, grup içi işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile gerçekleşmemiş her türlü gelir elimine edilmiştir.

Konsolide bilanço ve konsolide gelir tablosu düzenleme esasları

Tam Konsolidasyon Yöntemi:

- Grup'un ve bağlı ortaklığın ödenmiş sermayesi ve bilanço kalemleri toplanmıştır. Yapılan toplama işleminde, konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları karşılıklı elimine edilmiştir.

- Konsolide bilançonun ödenmiş sermayesi Grup'un ödenmiş sermayesidir; konsolide bilançoda bağlı ortaklığın ödenmiş sermayesi yer almamaktadır.

- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün özsermaye grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilmiş ve konsolide bilançonun özkaynak hesap grubundan sonra "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesap grubu adıyla gösterilmiştir.

- Konsolidasyon yöntemine tabi ortaklığın birbirlerinden satın almış oldukları dönen ve duran varlıklar ilke olarak, bu varlıkların konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklara olan elde etme maliyeti üzerinden gösterilmesini sağlayacak düzeltmeler yapılmak suretiyle satış işlemi öncesinde bulunan tutarları üzerinden konsolide bilançoda yer almıştır.

- Grup'un ve bağlı ortaklığın gelir tablosu kalemleri ayrı ayrı toplanıp, yapılan toplama işleminde konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirine yapmış oldukları mal ve hizmet satışları, toplam satış tutarlarından ve satılan mal maliyetinden indirilmiştir. Konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların stoklarına ilişkin bu ortaklıklar arasındaki mal alım-satımından doğan kar, konsolide finansal tablolarda stoklardan düşülerek satılan malın maliyetine eklenmiş, zarar ise stoklara eklenerek satılan malın maliyetinden düşürülmüştür.

Konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri ilgili hesaplarda karşılıklı mahsup edilmiştir.

- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın net dönem kar veya zararlarından konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklar dışındaki paylara isabet eden kısım, net konsolide dönem karından sonra "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesap grubu adıyla gösterilmiştir.

- Gerekli görülen durumlarda bağlı ortaklığın finansal tablolarını diğer grup içi Gruplarının uyguladığı muhasebe prensiplerine uygun hale getirebilmek için düzeltmeler yapılmıştır.

Grup'un raporlama para biriminden farklı fonksiyonel para birimi kullanan Grup şirketlerinin aktif ve pasifleri, raporlama dönemi sonundaki kurdan Grup'un raporlama para birimine çevrilir. Bu grup şirketlerinin gelir ve giderleri dönemin ortalama döviz kurundan raporlama para birimine çevrilir. Özsermaye kalemleri maliyet değerinden raporlanır. Yabancı para birimi farklılıkları özkaynaklarda, "Yabancı para çevirim farkı" (YPÇF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPÇF'deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

2.2 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

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

Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 2026 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

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

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.

- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

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

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

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

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

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Grup'un, finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

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

TFRS 18 Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlevlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Grup'un, finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Nisan 2026 tarihinde KGK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin geçerli para biriminden yüksek enflasyonlu bir ekonominin sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, geçerli para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışındaki işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanır ve erken uygulamaya izin verilmektedir.Bir işletmenin geçerli para birimi ve sunum para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olması (veya farklı yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimleri olması) ve geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurtdışındaki işletmelerinin faaliyet sonuçlarının ve finansal durumunun çevirimini yapması durumunda, işletme bu değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık raporlama döneminin başından itibaren uygular. Buna ek olarak, bu tür bir işletme daha önce yayımlanmış finansal tablolarında yer alan yurtdışındaki işletmelere ilişkin karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca ilgili tutarlara uygulamış olduğu genel fiyat endeksini kullanarak yeniden düzenler. Bu kapsama girmeyen işletmeler bu değişiklikleri geriye dönük olarak uygular

Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler

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

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

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Gerekli olması veya Grup'un finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin konsolide finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi konsolide finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Grup'un cari dönemde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır. Yeni bir TMS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS'nin varsa, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulamakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

TMS/TFRS kapsamında muhasebe tahminlerindeki değişiklik; bir varlık veya yabancı kaynağın defter değerinin veya bunların cari durumunun saptanmasından ve gelecekte beklenen fayda ve yükümlülüklerinin değerlendirilmesinden kaynaklanan, dönemsel kullanım tutarının değişimi nedeni ile yapılması gereken düzeltmeleri içerir. Yine TMS/TFRS kapsamında muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yeni bir bilgiden veya gelişmeden kaynaklanır, dolayısıyla, hataların düzeltilmesi anlamına gelmez.

TMS/TFRS kapsamında hatalar, finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklaması sırasında ortaya çıkar. Eğer finansal tablolar, önemli bir hata veya işletmenin finansal durumunu, finansal performansını veya nakit akışlarını yanlış göstermeye yönelik önemsiz de olsa kasıtlı yapılmış ön bir hatayı içeriyorsa, muhasebe standartlarına uygun değildir. TMS/TFRS kapsamında cari dönemde yapılan hatalar finansal tablolar onaylanmadan önce saptanırsa cari dönemde düzeltilmelidir.

Ancak bazı durumlarda hatalar, sonraki dönemlerde fark edilebilir ve bu durumda TMS/TFRS kapsamında geçmişe yönelik hatalar karşılaştırmalı bilgilerde izleyen dönemlere ilişkin finansal tablolarda düzeltilir.

Grup'un ilişikte sunulan konsolide finansal tablolarında muhasebe tahminlerinde bir değişiklik ve/veya düzeltme gerektiren hata bulunmamaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

Grup'un hazırlanan finansal tablolarına TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardının ve TFRS 9 Finansal Araçlar Standartının etkisi bulunmamaktadır.

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup Yönetimi'nin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile muhtemel yükümlülük ile taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Konsolide finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

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

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

c) Grup, ertelenmiş vergi hesabını TMS ve TFRS'ye uygun olarak yapmış ve konsolide finansal tablolara yansıtmıştır.

d) Şüpheli alacak karşılıkları, Grup Yönetimi'nin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden konsolide finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla ilgili karşılıklara ait bilgiler Not.10'da verilmiştir.

g) Dava karşılıkları ayrılırken, söz konusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği taktirde katlanılacak olan sonuçlar Grup hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.
h) Grup Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminleri yapıp gerekli gördüğü karşılığı konsolide finansal tablolara yansıtmaktadır.

TMS/TFRS kapsamında muhasebe politikaları, konsolide finansal tabloların hazırlanmasında ve sunulmasında işletmeler tarafından kullanılan belirli ilkeler, esaslar, gelenekler, kurallar ve uygulamalardır.

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.6.1 Gelir Kaydedilmesi

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat;

TFRS 15, hasılatın ne zaman ve hangi tutarda muhasebeleştirileceğini belirlemek için kapsamlı bir çerçeve oluşturmuştur ve TMS 18 Hasılat, TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri ve ilgili yorumların yerini almıştır. Yeni standart, mevcut TFRS'lerde yer alan rehberlikleri değiştirip; müşteri ile yapılan sözleşmeden doğan hasılatın ve nakit akışlarının niteliği, tutarı, zamanlaması ve belirsizliğine ilişkin faydalı bilgilerin finansal tablo kullanıcılarına raporlanmasında işletmenin uygulayacağı ilkeleri düzenlemektedir. Standardın temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır.

Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

- 1. Adım: Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
- 2. Adım: Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- 3. Adım: İşlem bedelinin belirlenmesi
- 4. Adım: Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
- 5. Adım: İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır. TFRS 15 daha özellikli senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak, TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir. Sonradan yayınlanan TFRS 15'e İlişkin Açıklamalar ile edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asil veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir.

TFRS 15 standardının uygulamasının, Grup'un hasılatı ve kârları veya zararları üzerinde önemli bir etkisi yoktur. Grup, hasılatın, söz konusu hizmetin kontrolü müşteriye aktarıldığında; diğer bir ifadeyle, hizmeti yerine getirdiğinde gerçekleşmektedir.

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.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

2.6.2 Stok Değerlemesi

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar.

Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katlanılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir.
Stokların maliyetinin hesaplanmasında ağırlıklı ortalama maliyet yöntemi uygulanmaktadır. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

2.6.3 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlenirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.
Kabul gören kriterlere uyması durumunda konsolide finansal durum tablosunda yer alan tutara, var olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün herhangi bir kısmını değiştirmenin maliyeti dahil edilir. Söz konusu tutara, Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere yapılan günlük bakımlar dahil edilmez.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kullanım dışı kalmaları veya satılmaları ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda, konsolide finansal durum tablosundan çıkartılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışlarından doğan kar/zarar oluştukları dönemde konsolide kar veya zarar tablosunda gösterilir.
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı kabul edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyet, 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.

2.6.4 Maddi duran varlıklar

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

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

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Duran Varlık Cinsi	**Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)**
Demirbaşlar	4-15
Taşıtlar	5

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.

2.6.5 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

2.6.6 Varlıklarda değer düşüklüğü

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

2.6.7 Borçlanma Maliyetleri

Borçlanma giderleri genel olarak oluştukları tarihte giderleştirilmektedirler. Borçlanma giderleri, bir varlığın elde edilmesiyle, yapımıyla veya üretimiyle doğrudan ilişkilendirilebiliyor ise aktifleştirilmektedirler. Borçlanma giderlerinin aktifleştirilmesi, harcamalar ile borçlanma giderleri gerçekleştiği zaman başlar, ilgili varlık kullanıma hazır hale gelene kadar devam eder.

Borçlanma giderleri, varlıkların amaçlanan kullanımlarına hazır oldukları zamana kadar aktifleştirilmektedirler. Borçlanma giderleri, faiz giderleri ve borçlanma ile ilgili diğer maliyetleri içermektedir. Grup'un özellikli varlıklarla ilgili olarak cari dönemde aktifleştirdiği borçlanma maliyeti yoktur.

2.6.8 Finansal Araçlar (TFRS 9 Finansal Araçlar)

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

(i) Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

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

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet (İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.
Yeni sınıflandırma kriterleri, kredileri, ticari alacaklar, borçlanma araçları, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır.

(ii) Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

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

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet veya GUDDKG ile ölçülen finansal varlıklara, (özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar hariç) ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanır.

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

2.6.9 Pay Başına Kar / (Zarar)

Pay başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut payların ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Türkiye'de Gruplar, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz pay" yolu ile arttırabilmektedirler. Pay başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı, çıkarılmış paylar olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.6.10 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

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

2.6.11 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

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

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

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

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

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

2.6.12 İlişkili Taraflar

Grup'un ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı Gruplar, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı Gruplar, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

2.6.13 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Şerefiye veya işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

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

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

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

Finansal tablolarda yer alan vergiler, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergilerdeki değişimi içermektedir. Grup, dönem sonuçları üzerinden cari ve ertelenmiş vergi hesaplamaktadır.

Vergi Varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme

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

2.6.14 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

Ekli finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının bilanço tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Emeklilik tazminat giderine dahil edilen faiz maliyeti faaliyet sonuçlarında kıdem tazminatı gideri olarak gösterilmektedir.

2.6.15 Nakit Akış Tablosu

Nakit ve nakit benzeri değerler Finansal Durum Tablosunda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadırlar. Nakit akış tablosu için dikkate alınan nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

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

2.6.16 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Yabancı para işlemler ilgili Grup şirketlerinin fonksiyonel para birimlerine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan fonksiyonel para birimine çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan fiili maliyetleriyle ölçülen parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, işlem tarihindeki kurdan çevrilir. Çevrimle oluşan kur farkları konsolide kapsamlı gelir tablosunda kayıtlara alınır.

Grup'un raporlama para biriminden farklı fonksiyonel para birimi kullanan Grup şirketlerinin aktif ve pasifleri, raporlama dönemi sonundaki kurdan Grup'un raporlama para birimine çevrilir. Bu grup şirketlerinin gelir ve giderleri dönemin ortalama döviz kurundan raporlama para birimine çevrilir. Özsermaye kalemleri maliyet değerinden raporlanır. Yabancı para birimi farklılıkları özkaynaklarda, "Yabancı para çevirim farkı" (YPÇF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPÇF'deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

2.6.17 Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Grup'un elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup'un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

2.6.18 Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

2.6.19 Temettüler

Grup, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı oluştuğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır. Grup cari yılda temettü dağıtmamıştır.

2.6.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Grup Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren iki faaliyet bölümü bulunmaktadır. Bu stratejik bölümler aynı servisin hizmetini vermesine rağmen, farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Grup'un faaliyet bölümleri olan Türkiye ve Almanya'da gayrimenkul yatırımları alanında faaliyet göstermektedir.

2.6.21 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar 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 Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Faaliyet bölümleri, Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Grup'un faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Grup'un üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır. Grup üst düzey yöneticilerinin Grup'un tek bir alanda faaliyet göstermesini ancak Türkiye dışındaki faaliyetlerinin, faaliyetler içerisinde önem arz etmesi göz önünde bulundurarak, stratejik kararlarınında Bununla birlikte, Grup'un raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından proje bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Grup'un her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Grup'un finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Bölümlerin performansında brüt kar dikkate alınmaktadır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

Bilanço

30 Eylül 2026	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	7.613.418.253	93.111.442	(2.640.931.186)	5.065.598.509
Duran varlıklar	49.497.983.365	15.276.835.049	(9.733.899.858)	55.040.918.556
Toplam varlıklar	**57.111.401.618**	**15.369.946.491**	**(12.374.831.044)**	**60.106.517.065**
Kısa vadeli yükümlülükler	2.529.646.230	911.527.401	(1.212.962.961)	2.228.210.670
Uzun vadeli yükümlülükler	11.458.261.538	2.402.719.839	(424.394.712)	13.436.586.665
Özkaynaklar	**43.123.493.850**	**12.055.699.251**	**(10.737.473.371)**	**44.441.719.730**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	43.123.493.850	12.055.699.251	(22.300.851.467)	32.878.341.634
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	11.563.378.096	11.563.378.096
Toplam yükümlükler ve özkaynak	**57.111.401.618**	**15.369.946.491**	**(12.374.831.044)**	**60.106.517.065**

Bilanço

31 Aralık 2025	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	7.676.250.440	355.621.757	(2.453.254.829)	5.578.617.368
Duran varlıklar	49.488.488.100	17.183.512.776	(10.693.898.772)	55.978.102.104
Toplam varlıklar	**57.164.738.540**	**17.539.134.533**	**(13.147.153.601)**	**61.556.719.472**
Kısa vadeli yükümlülükler	1.606.972.082	1.331.655.024	(1.401.189.769)	1.537.437.337
Uzun vadeli yükümlülükler	10.866.773.448	2.705.631.405	-	13.572.404.853
Özkaynaklar	**44.690.993.008**	**13.501.848.103**	**(11.745.963.829)**	**46.446.877.282**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	44.690.993.008	13.501.848.103	(23.544.581.840)	34.648.259.271
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	11.798.618.011	11.798.618.011
Toplam yükümlükler ve özkaynak	**57.164.738.538**	**17.539.134.532**	**(13.147.153.598)**	**61.556.719.472**

Hasılat ve Satışların Maliyeti

01 Ocak -30 Eylül 2026	Türkiye	Almanya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	1.868.289.185	353.468.353	(399.506.736)	1.822.250.802
Satışların maliyeti (-)	(784.730.169)	(189.978.276)	126.227.668	(848.480.777)
Brüt kar / (zarar)	**1.083.559.016**	**163.490.077**	**(273.279.068)**	**973.770.025**

01 Ocak -30 Eylül 2025	Türkiye	Almanya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	1.988.433.422	261.506.270	(4.118.498)	2.245.821.194
Satışların maliyeti (-)	(831.544.078)	(109.622.999)	-	(941.167.077)
Brüt kar / (zarar)	**1.156.889.344**	**151.883.271**	**(4.118.498)**	**1.304.654.117**

NOT 4 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Nakit ve Nakit Benzerleri

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	7.112	95.080
Banka	83.631.774	21.318.093
- Vadesiz mevduat	*83.631.774*	*21.318.093*
Kredi Kartı Slipleri	-	-
Toplam	**83.638.886**	**21.413.173**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	83.638.886	21.413.173
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	**83.638.886**	**21.413.173**

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden yabancı para dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Euro	82.890	4.601.276	135.216	8.481.020
ABD Doları	478.838	23.421.451	22.198	1.182.825
Türk Lirası	55.616.159	55.616.159	11.749.328	11.749.328
Toplam		**83.638.886**		**21.413.173**

ii. Finansal Borçlar

Kısa Vadeli Finansal Borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	132.244.916	351.688.948
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	*132.244.916*	*351.688.948*
Uzun Vadeli Finansal Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	603.620.047	85.069.581
- İlişkili Taraflara Finansal Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	*603.620.047*	*85.069.581*
- İlişkili Olmayan Taraflara Finansal Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	-	-
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	1.203.462	2.193.269
- İlişkili Taraflara Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları		-
- İlişkili Olmayan Taraflara Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	*1.203.462*	*2.193.269*
Toplam	**737.068.425**	**438.951.798**

Uzun Vadeli Finansal Borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	140.120.274	193.822.759
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	*140.120.274*	*193.822.759*
Uzun Vadeli Finansal Kiralama İşlemleri	188.916.502	305.569.048
- İlişkili Taraflara Finansal Kiralama İşlemleri	*188.916.502*	*305.569.048*
- İlişkili Olmayan Taraflara Finansal Kiralama İşlemlerini	-	-
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	5.396.801	-
- İlişkili Taraflara Kiralama İşlemleri	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Kiralama İşlemlerini	*5.396.801*	-
Toplam	**334.433.577**	**499.391.807**

Banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	**Faiz Oranı (%)**	**Para Birimi**	**Orijinal Tutar**	**TL Karşılığı**
Uzun vadeli banka kredileri	-	TL	-	-
Uzun vadeli banka kredileri	5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	947.167	52.577.548
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	60,6	TL	79.667.368	79.667.368
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	2.524.221	140.120.274
Toplam				**272.365.190**

31 Aralık 2025	**Faiz Oranı (%)**	**Para Birimi**	**Orijinal Tutar**	**TL Karşılığı**
Uzun vadeli banka kredileri	60,6	TL	29.891.143	29.891.143
Uzun vadeli banka kredileri	5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	2.563.760	163.931.615
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	60,6	TL	191.129.215	191.129.215
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	2.617.601	160.559.734
Toplam				**545.511.707**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
1 yıla kadar	219.787.642	351.688.948
1 - 5 yıl	52.577.548	193.822.759
Toplam	**272.365.190**	**545.511.707**

iii. Diğer Borçlar

Diğer kısa vadeli borçlar

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	107.962.243	134.541.735
Ödenecek Vergi ve Fonlar	*72.065.904*	*100.366.577*
Alınan Depozito ve Teminatlar	*35.822.153*	*34.082.933*
Diğer çeşitli borçlar	*74.186*	*92.225*
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 9)	905.398.799	212.477.593
Toplam	**1.013.361.042**	**347.019.328**

Diğer uzun vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	25.218.966	43.212.755
Alınan depozito ve teminatlar	*25.218.966*	*43.212.755*
Toplam	**25.218.966**	**43.212.755**

NOT 5 - STOKLAR

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Kısa Vadeli Stoklar		
Sancaktül-Boulevard Sefaköy Projesi (*)	3.028.504.834	3.622.136.028
Sinpaş Merkez Plaza (**)	370.479.923	*205.095.454*
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri		
Ankara Dikmen Okul Projesi (***)	528.119.400	502.923.842
Pendik İş Modern Projesi (****)	473.491.982	390.613.841
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel (*****)	985.191.565	-
Toplam	**5.385.787.704**	**4.720.769.165**

(*) İlişikteki bireysel finansal tablolarda, Servet GYO A.Ş.'ye ait parseller Sinpaş GYO'ya ait olup 04.03.2022 tarihinde düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olup Servet GYO A.Ş.'ye devredilmiştir. Şirket ve Sinpaş GYO A.Ş. arasında imzalanmış olan sözleşme ile, İstanbul ili Küçükçekmece İlçesi Gültepe Mahallesi Halkalı Caddesi 13222 ve 13223 nolu parsellerin konu olduğu "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" hak ve sorumlulukları ile devralınmıştır. Hali hazırda projelendirilmeye devam eden alanlar için 81.000 m2 inşaat alanı planlanmaktadır. Projedeki arsa sahibi payı %45, şirketimizin payı %55' tir. Satılabilir alanı 52.000 m2 olacak proje için inşaat ruhsatı 31.12.2022 tarihinde alınmıştır. Proje 2025 yılı içerisinde tamamlandığından ve satışı devam ettiğinden kısa vadeli stoklar içerisinde sınıflandırılmıştır.

(**) Sinpaş Merkez Plaza'nın 2. ve 6. Katlarına ilişkin bağımsız bölümler stoklar altında sınıflandırılmıştır.

(***) Şirket ve Ahmet Çelik arasında imzalanmış olan sözleşme ile, Ankara ili Çankaya İlçesi Ata Mahallesi 13287 Ada 5 nolu parselde kain arsa devralınmıştır. Hali hazırda projelendirilmeye devam eden alan için 28.078 m2 inşaat alanına sahip okul binası, yurt ve diğer alanlardan oluşan bir proje planlanmaktadır.

(****) Doğu İstanbul, İstanbul İli Pendik İlçesi Şeyhli Mahallesinde kain, 10554 ada, 1 numaralı parselini teşkil eden arsa üzerinde İş Modern Pendik Projesini gerçekleştirmektedir.

(*****) Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'ye ait, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 55 Pafta, 1463 Ada, 144 Parselde tamamına sahip olduğu toplam mülkiyeti 1.349,25 m2 alanlı arsa için Sinpaş GYO A.Ş. ile "Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Diğer arsa sahibi ve bu sözleşmenin diğer tarafı Gerçek Otomobilcilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir. "Gerçek Oto" arsası, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 55 Pafta, 1463 Ada, 155 Parsel temsil ettiği toplam mülkiyeti 2.447,16 m2'dir. Sözleşmeler uyarınca proje kapsamında iş bu taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine ilişkin inşa ve ikmal edilecek yapılardaki Şirketimiz payının %60 olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde sınıflandırılan söz konusu arsa, stoklara (geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerine) transfer edilmiştir.

NOT 6 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	53.005.181.006	55.050.397.310
Toplam	**53.005.181.006**	**55.050.397.310**

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

	1.01.2026	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**Yabancı Para Çevrim Farkları**	**Gerçeğe Uygun Değer Değişimi**	**30.09.2026**
Neckermann Areal	9.526.888.310	-	-	(1.060.269.457)	-	8.466.618.853
Deposite Outlet Center	13.114.744.079	-	-	-	-	13.114.744.079
Çelik&Törün İş Merkezi	1.334.463.272	-	-	-	-	1.334.463.272
Çelik&Özer İş Merkezi	942.600.487	-	-	-	-	942.600.487
Çelik&Tüzün İş Merkezi	505.918.859	-	-	-	-	505.918.859
Deposite Sosyal Tesisleri	1.092.166.530	-	-	-	-	1.092.166.530
Kağıthane & Flat Ofis	917.173.886	-	-	-	-	917.173.886
Altınoran Starium AVM (*)	2.347.586.429	-	-	-	-	2.347.586.429
Ankara Altınoran Eğitim Tesisi (*)	794.716.455	-	-	-	-	794.716.455
İşmodern Ambarlı Projesi	1.708.405.729	-	(96.966)	-	-	1.708.308.763
Eyüp Flatofis	10.948.458.149	-	-	-	-	10.948.458.149
İş Modern İkitelli	4.331.765.042	-	-	-	-	4.331.765.042
Sinpaş Merkez Plaza	3.158.321.158	341.684	-	-	-	3.158.662.842
Çelik&Yenal İş Merkezi	3.235.198.925	-	-	-	-	3.235.198.925
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel (**)	985.191.565	-	(985.191.565)	-	-	-
Finansşehir Projesi	106.798.435	-	-	-	-	106.798.435
Toplam	**55.050.397.310**	**341.684**	**(985.288.531)**	**(1.060.269.457)**	**-**	**53.005.181.006**

(*) İlişikteki bireysel finansal tablolarda, Servet GYO A.Ş.'ye ait ticari üniteler ve eğitim tesisinden oluşan gayrimenkullerin tapu tescilleri Servet GYO A.Ş. adına olmayıp, ilişkili taraflardan satıcı Arı Finansal Kiralama A.Ş. adınadır.

(**) Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'ye ait, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 55 Pafta, 1463 Ada, 144 Parselde tamamına sahip olduğu toplam mülkiyeti 1.349,25 m2 alanlı arsa için Sinpaş GYO A.Ş. ile "Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Diğer arsa sahibi ve bu sözleşmenin diğer tarafı Gerçek Otomobilcilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir. "Gerçek Oto" arsası, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 55 Pafta, 1463 Ada, 155 Parsel temsil ettiği toplam mülkiyeti 2.447,16 m2'dir. Sözleşmeler uyarınca proje kapsamında iş bu taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine ilişkin inşa ve ikmal edilecek yapılardaki Şirketimiz payının %60 olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde sınıflandırılan söz konusu arsa, stoklara (geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerine) transfer edilmiştir.

	1.01.2025	**İlaveler**	**Yabancı Para Çevrim Farkları**	**Gerçeğe Uygun Değer Değişimi**	**30.09.2025**
Neckermann Areal	8.156.975.454	-	454.925.523	-	8.611.900.977
Deposite Outlet Center	11.742.648.715	-	-	-	11.742.648.715
Çelik&Törün İş Merkezi	1.262.619.500	-	-	-	1.262.619.500
Çelik&Özer İş Merkezi	904.112.679	-	-	-	904.112.679
Çelik&Tüzün İş Merkezi	459.046.050	-	-	-	459.046.050
Deposite Sosyal Tesisleri	998.120.259	-	-	-	998.120.259
Kağıthane & Flat Ofis	823.726.532	-	-	-	823.726.532
Altınoran Starium AVM (*) (***)	1.190.650.946	992.580.071	-	-	2.183.231.017
Ankara Altınoran Eğitim Tesisi (*)	737.259.476	-	-	-	737.259.476
İşmodern Ambarlı Projesi	1.537.410.892	-	-	-	1.537.410.892
Finansşehir Flatofis (**)	-	96.998.401	-	-	96.998.401
Eyüp Flatofis	10.072.212.837	-	-	-	10.072.212.837
İş Modern İkitelli	3.943.116.154	-	-	-	3.943.116.154
Sinpaş Merkez Plaza	3.398.157.929	-	-	-	3.398.157.929
Çelik&Yenal İş Merkezi	2.908.536.472	-	-	-	2.908.536.472
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel	882.818.918	-	-	-	882.818.918
Toplam	**49.017.412.813**	**1.089.578.472**	**454.925.523**	**-**	**50.561.916.808**

(*) İlişikteki bireysel finansal tablolarda, Servet GYO A.Ş.'ye ait ticari üniteler ve eğitim tesisinden oluşan gayrimenkullerin tapu tescilleri Servet GYO A.Ş. adına olmayıp, ilişkili taraflardan satıcı Arı Finansal Kiralama A.Ş. adınadır.

(**) Şirket'in Finansşehir Projesi'nde yer alan 3 adet taşınmazın 2025 yılı içerisinde Şirket bünyesinde yatırım amaçlı olarak kalmasına karar verilerek bu taşınmazlar 2025 yılı başında kiralanmışlardır. Dolayısıyla bu taşınmazlar ilişikteki finansal tablolarda stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

(***) 30.05.2025 tarihinde Sinpaş GYO'dan 40 adet bağımsız bölüm (ticari alan) satın alınmıştır. Bu yeni alım ile birlikte Altınoran Starium AVM'nin içerisinde toplamda 96 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Neckermann Areal	Pazar Yaklaşımı - Maliyet Yaklaşımı	17.02.2026	8.466.618.853
Deposite Outlet Center	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	13.114.744.079
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	1.334.463.272
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	942.600.487
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	505.918.859
Deposite Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	1.092.166.530
Kağıthane & Flat Ofis	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	917.173.886
Altınoran Starium AVM	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	2.347.586.429
Ankara Altınoran Eğitim Tesisi	Maliyet Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	794.716.455
Eyüp Flatofis	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	2.01.2026	10.948.458.149
İş Modern İkitelli	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	2.01.2026	4.331.765.042
Sinpaş Merkez Plaza	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	2.01.2026	3.158.662.842
Çelik&Yenal İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	2.01.2026	3.235.198.925
İşmodern Ambarlı Projesi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	2.01.2026	1.708.308.763
Finansşehir Projesi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	106.798.435
Toplam			**53.005.181.006**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Neckermann Areal	Pazar Yaklaşımı - Maliyet Yaklaşımı	17.02.2026	9.526.888.310
Deposite Outlet Center	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	13.114.744.079
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	1.334.463.272
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	942.600.487
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	505.918.859
Deposite Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	1.092.166.530
Kağıthane & Flat Ofis	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	917.173.886
Altınoran Starium AVM	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	2.347.586.429
Ankara Altınoran Eğitim Tesisi	Maliyet Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	794.716.455
Eyüp Flatofis	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	2.01.2026	10.948.458.149
İş Modern İkitelli	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	2.01.2026	4.331.765.042
Sinpaş Merkez Plaza	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	2.01.2026	3.158.321.158
Çelik&Yenal İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	2.01.2026	3.235.198.925
İşmodern Ambarlı Projesi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	2.01.2026	1.708.405.729
Finansşehir Projesi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	106.798.435
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel	Pazar Yaklaşımı	2.01.2026	985.191.565
Toplam			**55.050.397.310**

Deposite Outlet Center

Deposite Outlet Center, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 480 ada 7 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 51.647 m^2, ortak alanlar toplam inşaat alanı 46.308 m^2, toplam inşaat alanı 97.955 m^2 dir.

31 Aralık 2025 tarihi itibari ile SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Deposite Outlet Center'ın Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 13.114.744.079 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 1.367.489.384 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

Çelik&Törün İş Merkezi

Çelik&Törün İş Merkezi, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 525 ada 11 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 19.390 m2, ortak alanlar toplam alanı 11.488 m2, toplam alanı 30.878 m2 dir.

31 Aralık 2025 tarihi itibari ile SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit akışı) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.334.463.272 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Özer Endüstri Merkezi

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, 6868 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bina içi alan 12.590 m^2, ortak alanlar toplam alanı 8.434 m^2, toplam alanı 21.024 m^2,dir.

31 Aralık 2025 tarihi itibari ile SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 942.600.487 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Deposite Sosyal Tesisleri

Deposite Sosyal Tesisleri, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 479 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 21.757 m^2, ortak alanlar toplam inşaat alanı 22.448 m^2'dir.

31 Aralık 2025 tarihi itibari ile SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Deposite Sosyal Tesisi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.092.166.530 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 1821 parselde kayıtlıdır. Brüt alanı bodrum katta 4.930 m² ve zeminde 3.500 m² olmak üzere toplam 8.430 m²'dir.

31 Aralık 2025 tarihi itibari ile SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 505.918.859 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

Ankara Altınoran Starium AVM

Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altıronan Evlerinde bulunan AVM 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır ve 96 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 10 parsel üzerinde kayıtlı olan 8.143 m²'lik arsa üzerinde 26.701 m^2 kapalı alana sahiptir.

31 Aralık 2025 tarihi itibari ile SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Starium AVM'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 2.347.586.429 TL'dir.Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Ankara Altınoran Eğitim Tesisi

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Huzur Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran'da bulunan Eğitim Tesisi 1 bodrum ve 1 zemin ve 4 normal kattan oluşan bir okuldur. Taşınmaz Çankaya İlçesi Huzur Mahallesi 13287 ada, 5 parsel üzerinde kayıtlı olan 13.732 m²'lik arsa üzerindedir.

31 Aralık 2025 tarihi itibari ile SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Eğitim Tesisi'nin Maliyet Yaklaşım ve Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit akışı) yöntemlerine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 794.716.455 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

İşmodern Ambarlı Projesi

Yakuplu Mahallesi, Göçmen Sokak, İş Modern Sitesi, No: 1 Beylikdüzü, İstanbul adresinde yer alan İşmodern Ambarlı projesinde toplamda 14.290,21 m2'lik 18 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibari ile SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre İşmodern Ambarlı Projesi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.708.308.763 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 12.432 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

Kağıthane & Flat Ofis

İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Çağlayan Mahallesi, 0 Ada, 110 nolu parselde bulunan Flat Ofis Kağıthane 19 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibari ile SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Kağıthane Flat Ofis'teki 19 adet bağımsız bölümün Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 917.173.886 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Finanşehir Projesi

İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 2435 Ada, 4 nolu parselde bulunan Finansşehir Flatofis 3 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibari ile SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Finanşehir Flatofis'teki 3 adet bağımsız bölümün Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 106.798.435 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Eyüp Flatofis

İstanbul İli, Eyüp İlçesi Defterdar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Eyüp Flatofis toplam 81 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerin tamamını portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Eyüpsultan İlçesi Nişancı Mahallesi 158 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 19.197,44 m²'lik arsa üzerinde 115.402,48 m2 kapalı alana sahiptir.

SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nın 2 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Eyüp Flatofis'in Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 10.948.458.149 TL'dir.

İş Modern İkitelli

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Sinpaş İkitelli İş Modern A-B-C-D Blok toplam 122 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerden 45 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi 703 ada 2 parsel üzerinde kayıtlı olan 20.959,30 m²'lik arsa üzerinde 99.715,09 m2 kapalı alana sahiptir.

SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nın 2 Ocak 2026 tarihli raporuna göre İş Modern İkitelli'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.331.765.042 TL'dir.

Sinpaş Merkez Plaza

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Plaza, 1463 ada 143 parsel üzerinde kayıtlı olan 2.059,50 m²'lik arsa üzerinde 11.926,93 m2 kapalı alana sahiptir.

SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nın 2 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Sinpaş Merkez Plaza'nın Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 3.158.662.842 TL'dir.

Çelik & Yenal İş Merkezi

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Çelik&Yenal İş Merkezi 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İkitelli OSB Mahallesi 528 Ada 8 parselde kain taşınmaz 9.780,50 m²'lik arsa üzerinde 30.256,62 m2 kapalı alana sahiptir.

SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nın 2 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Çelik & Yenal İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 3.235.198.925 TL'dir.

Beşiktaş 1463 Ada 144 Parsel

İstanbul İli, Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Arsa'danoluşmaktadır. Dikilitaş Mahallesi, Yeni Doğan Sokak, 1463 Ada 144 no'lu parselde kain arsa 1.349,25 m²'dir.

SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 2 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Beşiktaş 1463 Ada 144 Parsel'in Pazar Yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 985.191.565 TL'dir.

Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'ye ait, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 55 Pafta, 1463 Ada, 144 Parselde tamamına sahip olduğu toplam mülkiyeti 1.349,25 m2 alanlı arsa için Sinpaş GYO A.Ş. ile "Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Diğer arsa sahibi ve bu sözleşmenin diğer tarafı Gerçek Otomobilcilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir. "Gerçek Oto" arsası, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 55 Pafta, 1463 Ada, 155 Parsel temsil ettiği toplam mülkiyeti 2.447,16 m2'dir. Sözleşmeler uyarınca proje kapsamında iş bu taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine ilişkin inşa ve ikmal edilecek yapılardaki Şirketimiz payının %60 olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde sınıflandırılan söz konusu arsa, stoklara (geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerine) transfer edilmiştir.

Neckermann Areal

Neckermann Areal Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almanya'da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 242,000 m²'dir. Toplam 288.922 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. şirketine hazırlatılan 17 Şubat 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün (Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı) gerçeğe uygun değeri toplam 8.466.618.853 TL (152.396.000 Euro) olarak belirlenmiştir.

Taşınmaz üzerinde, Ziraat Bank International AG tarafından EUR 47.500.000 ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. London Branch tarafından EUR 12.500.000 ipotek bulunmaktadır.

NOT 7 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

i)Dava Karşılıkları

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket avukatlardan temin edilen yazıya göre, dava karşılığı ayrılmamıştır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.)

ii) Koşullu Varlık ve Borçlar

Bulunmamaktadır.

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla verilen teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026		**31 Aralık 2025**	
	Orijinal Tutarı	**TL Karşılığı**	**Orijinal Tutarı**	**TL Karşılığı**
Verilen Teminat mektupları TL	8.052.488	8.052.488	10.010.629	10.010.629
Verilen İpotek TL	2.700.020.000	2.700.020.000	3.356.589.714	3.356.589.714
Verilen İpotek EUR	60.000.000	3.330.618.000	60.000.000	3.763.320.838
Toplam		**6.038.690.488**		**7.129.921.181**

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	6.038.690.488	7.129.921.181
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
TOPLAM	**6.038.690.488**	**7.129.921.181**

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİK'lerin Şirket Özkaynakları'na oranı 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla % 0'dır. (31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla % 0).

NOT 8 – ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla özkaynakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Ödenmiş Sermaye	3.250.000.000	3.250.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	2.870.025.776	2.870.025.776
Paylara İlişkin Primler	41.845.474	41.845.474
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(2.803.104)	(3.087.863)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	*(2.803.104)*	*(3.087.863)*
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	901.408.000	1.384.472.842
-Yabancı para çevrim farkları	*901.408.000*	*1.384.472.842*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	809.152.950	809.152.950
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	25.230.603.838	22.145.229.100
Net Dönem Karı / (Zararı)	(221.891.300)	4.150.620.992
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	11.563.378.096	11.798.618.011
Toplam	**44.441.719.730**	**46.446.877.282**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl kar / zararlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıl Kar/Zararları	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Olağanüstü Yedekler	5.434.542.390	6.378.615.249
Diğer Geçmiş Yıl Kar/Zararları	19.796.061.448	15.766.613.851
Toplam	**25.230.603.838**	**22.145.229.100**

NOT 9 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının,Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1.01.2026 30.09.2026	**1.01.2025 30.09.2025**	**1.07.2026 30.09.2026**	**1.07.2025 30.09.2025**
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	3.250.000.000	3.250.000.000	3.250.000.000	3.250.000.000
Net dönem karı	(221.891.300)	432.208.149	(122.431.868)	33.063.030
Pay başına kazanç	**(0,0683)**	**0,1330**	**(0,0377)**	**0,0102**

NOT 10 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş. (*)	57.756.782	112.897.455
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	12.049.775	1.295.801
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S.Y.K.	363.672	-
Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	32.383	
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	46.555.100	-
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	882.077	572.908
Toplam	**117.639.789**	**114.766.164**

(*) Mülk Gayrimenkul, Grup'un sahip olduğu Deposite Outlet Center, Çelik&Törün İş Merkezi, Çelik&Özer İş Merkezi, Çelik&Tüzün İş Merkezi, İş modern Ambarlı Ticari Alanları ve Deposite Sosyal Tesisleri'nin işletmeciliğini yapmaktadır.

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(*)	83.855.964	46.951.214
Muhafaza Sigorta Acenteliği A.Ş.	10.577.609	6.819.020
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	131.200	81.552
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	116.041	249.296
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	2.703.904
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S.Y.K.	-	430.666
Toplam	**94.680.814**	**57.235.652**

(*) Sinpaş GYO, satın alma, üretim, planlama, reklam ve pazarlama departman desteği sağlamaktadır.

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Ahmet Çelik	154.858.515	100.097.331
Avni Çelik	89.385.458	111.476.969
Ayşe Sibel Çelik	112.915.202	516.168
Berrin Çelik Ercivelek	207.601	258.083
Şenay Çelik	28.228.800	129.042
Diğer (*)	519.803.223	-
Toplam	**905.398.799**	**212.477.593**

(*) Dağıtılmasına karar verilen kâr paylarından kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Arı Finansal Kiralama	-	196.215.921
Toplam	**-**	**196.215.921**

İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Arı Finansal Kiralama	609.256.770	-
Toplam	**609.256.770**	-

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ort.A.Ş.	485.848.784	520.123.765
Toplam	**485.848.784**	**520.123.765**

NOT 11 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Grup'un maruz kaldığı riskler, Grup bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Grup finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- Döviz kuru riski

Döviz kuru riski

Grup, çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde ana prensip. kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, diğer bir deyişle sıfıra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

Grup başlıca Avro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Euro	**ABD Doları**	**İngiliz Sterlini**	**Arabistan Riyali**	**TL Karşılığı**
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	16.427	478.838	-	-	24.333.319
Ticari/Diğer alacaklar	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	**16.427**	**478.838**	**-**	**-**	**24.333.319**
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Ticari Borçlar	(1.680)	-	-	-	(93.257)
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(2.730.865)	(1.480.224)	-	-	(223.993.480)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yük.	-	(15.329)	-	-	(749.789)

Toplam Yükümlülükler	**(2.732.545)**	**(1.495.553)**	**-**	**-**	**(224.836.526)**
Net bilanço pozisyonu	**(2.716.118)**	**(1.016.715)**	**-**	**-**	**(200.503.207)**

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Euro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Arabistan Riyali	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	17.832	22.198	-	-	2.301.284
Ticari/Diğer alacaklar	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	**17.832**	**22.198**	**-**	**-**	**2.301.284**
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Ticari Borçlar	(1.680)	-	-	-	(105.372)
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(3.311.372)	(5.429)	-	-	(207.985.206)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yük.	-	(15.329)	-	-	(816.809)
Toplam Yükümlülükler	**(3.313.052)**	**(20.758)**	**-**	**-**	**(208.907.387)**
Net bilanço pozisyonu	**(3.295.220)**	**1.440**	**-**	**-**	**(206.606.103)**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
30 Eylül 2026	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(4.973.068)	4.973.068	(4.973.068)	4.973.068
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	**(4.973.068)**	**4.973.068**	**(4.973.068)**	**4.973.068**
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(15.077.252)	15.077.252	(15.077.252)	15.077.252
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	**(15.077.252)**	**15.077.252**	**(15.077.252)**	**15.077.252**
GBP'nin TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
7 - GBP döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - GBP döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - GBP Döviz Varlıkları net etki (7+8)	**-**	**-**	**-**	**-**
SAR'ın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
10 - SAR döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
11- SAR döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
12- SAR Döviz Varlıkları net etki (7+8)	**-**	**-**	**-**	**-**
Toplam Net Etki	**(20.050.320)**	**20.050.320**	**(20.050.320)**	**20.050.320**

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
31 Aralık 2025	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde			-	-
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	7.673	(7.673)	7.673	(7.673)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	**7.673**	**(7.673)**	**7.673**	**(7.673)**
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(20.668.283)	20.668.283	(20.668.283)	20.668.283
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	**(20.668.283)**	**20.668.283**	**(20.668.283)**	**20.668.283**
GBP'nin TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
7 - GBP döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - GBP döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - GBP Döviz Varlıkları net etki (7+8)	**-**	**-**	**-**	**-**
SAR'ın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
10 - SAR döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
11- SAR döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
12- SAR Döviz Varlıkları net etki (7+8)	**-**	**-**	**-**	**-**
Toplam Net Etki	**(20.660.610)**	**20.660.610**	**(20.660.610)**	**20.660.610**

(e) Faiz Oranı Riski ve Yönetimi

Şirket, değişken faizli finansal araçları nedeniyle faiz riskine maruz kalmaktadır.

Sabit Faizli Finansal Araçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	79.667.368	221.020.358

Değişken Faizli Finansal Araçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	192.697.822	324.491.349

Aşağıdaki tablo dönemler itibarıyla Grup'un değişken faizli Finansal araçlar riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan değişken faizli finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	**Kar / Zarar**		**Özkaynaklar**	
	100 pb artış	**100 pb azalış**	**100 pb artış**	**100 pb azalış**
Değişken Faizli Finansal Araçlar				
Finansal Yükümlülükler	(1.926.978)	1.926.978	(1.926.978)	1.926.978
Toplam Net Etki	**(1.926.978)**	**1.926.978**	**(1.926.978)**	**1.926.978**

31 Aralık 2025	**Kar / Zarar**		**Özkaynaklar**	
	100 pb artış	**100 pb azalış**	**100 pb artış**	**100 pb azalış**
Değişken Faizli Finansal Araçlar				
Finansal Yükümlülükler	(3.244.914)	3.244.914	(3.244.914)	3.244.914
Toplam Net Etki	**(3.244.914)**	**3.244.914**	**(3.244.914)**	**3.244.914**

(f) Diğer Risklere İlişkin Analizler

Pay vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

Şirket'in aktifinde makul değer değişmelerine duyarlı hisse senedi ve benzeri finansal varlık mevcut değildir.

(g) Kredi Riski ve Yönetimi

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

Şirket müşterileri üzerinde etkili bir kontrol sistemi kurmuştur. Bu işlemlerden doğan kredi riski yönetimce takip edilmektedir ve her bir borçlu için bu riskler sınırlandırılmıştır.
Şirket'in önemli tutarlarda az sayıda müşteri yerine, çok sayıda müşteriden alacaklı olması nedeniyle önemli bir ticari alacak riski bulunmamaktadır.

NOT 12 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla kâr veya zarar tablosunda raporlanan "Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)" kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	**30.09.2026**	**30.09.2025**
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	**(764.487.891)**	**710.949.087**
Peşin Ödenmiş Giderler	61.302.999	(11.372.271)
Ertelenmiş Gelirler	27.251.933	(129.669.477)
Finansal Yatırımlar	(645.104.494)	(1.891.931.727)
Maddi Duran Varlıklar	2.968.820	2.840.842
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	138.408	166.133
Kullanım Hakkı Varlıkları	(1.269.204)	(23.524)
Stoklar	137.638.572	547.763.433

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8.904.714.566	8.284.042.852
Paylara İlişkin Primler	(8.185.234)	(8.483.749)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / Yükümlülüğü	(1.957.579.008)	-
Sermaye	(1.434.891.396)	690.780.428
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(158.275.323)	(153.217.281)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	604.005	1.588.042.592
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	1.355.075.167	(972.986.332)
Kontrol gücü olmayan paylar	(2.286.616.589)	(2.585.667.868)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(4.762.261.113)	(4.649.334.964)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	**369.470.691**	**(3.691.567)**
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	**(395.017.200)**	**707.257.520**

NOT 13 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 14 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar 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 Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		**30 Eylül 2026 (TL)**	**31 Aralık 2025 (TL)**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	214.738.990	1.284.880
B	**(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269)** Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	25.599.199.359	26.324.376.921
C	İştirakler	Md.24/(b)	3.934.152.406	3.934.152.406
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		1.342.583.891	1.376.205.105
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**31.090.674.646**	**31.636.019.312**
E	Finansal Borçlar	Md.31	79.667.368	221.020.359
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	6.600.263	2.193.269
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	905.398.799	212.477.593
İ	Özkaynaklar	Md.31	23.420.033.932	24.830.356.499
	Diğer Kaynaklar		6.678.974.284	6.369.971.592
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**31.090.674.646**	**31.636.019.312**

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		**30 Eylül 2026 (TL)**	**31 Aralık 2025 (TL)**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	23.401.946	1.284.880
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrımenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	2.541.734.866	2.993.636.260
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	191.337.044	4.270.652

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran		Açıklama		Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	**(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269)** Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	82,34%	83,21%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	13,34%	12,44%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	0,00%	0,00%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmeci Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	15,09%	13,81%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,08%	0,00%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,62%	0,01%

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar 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 Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.