SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR

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

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU 1-2

BİREYSEL KAPSAMLI GELİR TABLOLARI 3

BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI 4

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI 5

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR 6-35

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 9
NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER 17
NOT 4 - STOKLAR 20
NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR 20
NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 21
NOT 7 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER 25
NOT 8 - ÖZKAYNAKLAR 26
NOT 9 - PAY BAŞINA KAZANÇ 26
NOT 10 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 27
NOT 11- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 29
NOT 12- FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI 31
NOT 13 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 32
NOT 14 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 32
NOT 15 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ 32

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
VARLIKLAR	**Dipnot**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	69.757.102	10.316.020
Finansal Yatırımlar	5	191.337.044	-
Ticari Alacaklar		850.825.133	965.844.906
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*11*	*848.291.741*	*963.721.928*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		*2.533.392*	*2.122.978*
Diğer Alacaklar		495.736	401.487
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*495.736*	*401.487*
Stoklar	4	2.377.056.586	3.127.332.739
Peşin Ödenmiş Giderler		422.150.429	325.095.972
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*11*	*397.406.704*	*270.093.788*
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		*24.743.725*	*55.002.184*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	31.046
Diğer Dönen Varlıklar		53.776	54.124.343
ARA TOPLAM		**3.911.675.806**	**4.483.146.513**
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		**3.911.675.806**	**4.483.146.513**
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		984.282	1.223.632
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*984.282*	*1.223.632*
Stoklar	4	528.119.400	502.923.842
Finansal Yatırımlar	5	3.934.152.406	3.934.152.406
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	22.694.023.373	22.694.120.340
Maddi Duran Varlıklar		14.851.619	16.521.462
Kullanım Hakkı Varlıkları		6.151.420	3.141.686
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		716.340	789.431
- Diğer Maddi Olmayan Duran Valıklar		*716.340*	*789.431*
Peşin Ödenmiş Giderler		-	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		**27.178.998.840**	**27.152.872.799**
TOPLAM VARLIKLAR		**31.090.674.646**	**31.636.019.312**

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	79.667.368	191.129.215
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		*79.667.368*	*191.129.215*
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	3	1.203.462	2.193.269
Ticari Borçlar		131.258.816	79.339.211
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*11*	*85.157.234*	*28.876.420*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		*46.101.582*	*50.462.791*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.825.989	2.946.535
Diğer Borçlar	3	905.472.985	212.569.819
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*11*	*905.398.799*	*212.477.593*
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*74.186*	*92.226*
Ertelenmiş gelirler		283.749.329	477.307.862
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	*11*	*71.993.688*	*275.933.858*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		*211.755.641*	*201.374.004*
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		878.965	-
Kısa vadeli Karşılıklar		2.503.643	2.513.591
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		*2.503.643*	*2.513.591*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		7.912.016	19.974.511
ARA TOPLAM		**1.415.472.573**	**987.974.013**
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler		-	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**1.415.472.573**	**987.974.013**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli borçlanmalar	3	-	29.891.144
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	*29.891.144*
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	3	5.396.801	-
Ticari Borçlar		485.848.784	520.123.765
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*11*	*485.848.784*	*520.123.765*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		-	-
Diğer Borçlar	3	22.815.488	40.224.820
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*22.815.488*	*40.224.820*
Uzun Vadeli Karşılıklar		638.724	1.119.470
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		*638.724*	*1.119.470*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		5.740.468.344	5.226.329.601
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**6.255.168.141**	**5.817.688.800**
ÖZKAYNAKLAR	**8**		
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**23.420.033.932**	**24.830.356.499**
Ödenmiş Sermaye		3.250.000.000	3.250.000.000
Sermaye Düzeltmesi 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 ve Giderler		(2.803.103)	(3.087.862)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		723.311.029	723.311.029
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	8	16.892.565.490	15.133.455.567
Net Dönem Karı / (Zararı)		(354.910.734)	2.814.806.515
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**23.420.033.932**	**24.830.356.499**
TOPLAM KAYNAKLAR		**31.090.674.646**	**31.636.019.312**

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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
Hasılat		1.324.409.567	1.714.802.128	678.541.113	1.301.296.522
Satışların Maliyeti (-)		(621.165.613)	(721.764.962)	(293.191.564)	(671.000.648)
Brüt Kar		**703.243.954**	**993.037.166**	**385.349.549**	**630.295.874**
Genel Yönetim Giderleri (-)		(109.897.008)	(84.822.542)	(38.968.103)	(36.297.059)
Pazarlama Giderleri (-)		-	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları		-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		9.099.844	11.126.477	3.142.738	3.910.651
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(29.776.632)	(26.518.923)	(19.887.381)	(24.653.903)
Esas Faaliyet Karı/Zararı		**572.670.158**	**892.822.178**	**329.636.803**	**573.255.563**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		1.623.373	-	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI ZARARI		**574.293.531**	**892.822.178**	**329.636.803**	**573.255.563**
Finansman Gelirleri		78.663.859	229.410.867	41.641.348	145.542.475
Finansman Giderleri (-)		(78.394.976)	(229.593.612)	(33.338.403)	(161.983.975)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	13	(403.908.556)	587.664.225	(153.286.813)	10.376.653
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		**170.653.858**	**1.480.303.658**	**184.652.935**	**567.190.716**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri					
Dönem Vergi Gideri/Geliri		(11.547.889)	-	623.002	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		(514.016.703)	(779.547.670)	(142.362.076)	(174.099.125)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		**(354.910.734)**	**700.755.988**	**42.913.861**	**393.091.591**
DÖNEM KARI/ZARARI		**(354.910.734)**	**700.755.988**	**42.913.861**	**393.091.591**
Dönem Karı / (Zararı) Dağılımı					
- Ana Ortaklık Payları		(354.910.734)	700.755.988	42.913.861	393.091.591
Pay Başına Kazanç	9				
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	9	**(0,1092)**	**0,2156**	**0,0132**	**0,1210**
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		284.759	(666.773)	(9.245)	(448.686)
Toplam Kapsamlı Gelir		**(354.625.975)**	**700.089.215**	**42.904.616**	**392.642.905**

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	**Dipnot**	**Sermaye**	**Sermaye Düzeltme Farkları**	**Paylara İlişkin Primler**	**Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Geçmiş yıllar kar/zararları**	**Net Dönem Karı / (Zararı)**	**Toplam**
01 Ocak 2026 (Dönem Başı)	**8**	**3.250.000.000**	**2.870.025.776**	**41.845.474**	**(3.087.862)**	**723.311.029**	**15.133.455.567**	**2.814.806.515**	**24.830.356.499**
Transfer		-	-	-	-	-	2.814.806.515	(2.814.806.515)	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	(1.055.696.592)	-	(1.055.696.592)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	284.759	-	-	(354.910.734)	(354.625.975)
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	*284.759*	-	-	-	*284.759*
Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	*(354.910.734)*	*(354.910.734)*
30 Eylül 2026 (Dönem Sonu)	**8**	**3.250.000.000**	**2.870.025.776**	**41.845.474**	**(2.803.103)**	**723.311.029**	**16.892.565.490**	**(354.910.734)**	**23.420.033.932**

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	**Dipnot**	**Sermaye**	**Sermaye Düzeltme Farkları**	**Paylara İlişkin Primler**	**Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Geçmiş yıllar kar/zararları**	**Net Dönem Karı / (Zararı)**	**Toplam**
01 Ocak 2025 (Dönem Başı)		**52.000.000**	**1.339.960.045**	**41.845.474**	**(2.780.429)**	**723.311.030**	**20.283.042.005**	**(421.520.687)**	**22.015.857.438**
Transfer		3.198.000.000	1.530.065.712	-	-	-	(5.149.586.399)	421.520.687	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	(666.773)	-	-	700.755.988	700.089.215
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	*(666.773)*	-	-	-	*(666.773)*
Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	*700.755.988*	*700.755.988*
30 Eylül 2025 (Dönem Sonu)		**3.250.000.000**	**2.870.025.757**	**41.845.474**	**(3.447.202)**	**723.311.030**	**15.133.455.606**	**700.755.988**	**22.715.946.653**

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 Ocak 2026 30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 2025 30 Eylül 2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**1.444.258.064**	**1.249.921.067**
Dönem karı		**(354.910.734)**	**700.755.988**
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**454.716.476**	**36.263.210**
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		39.862.582	127.483.235
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		*(7.837.057)*	*(6.109.948)*
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		*47.699.639*	*133.593.183*
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(490.694)	*1.921.824*
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.971.658	*5.084.487*
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(68.155.512)	*(209.570.705)*
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	-
Parasal Kayıp Kazanç düzeltmeleri		(44.036.150)	*(668.203.301)*
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler		525.564.592	*779.547.670*
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**1.355.321.832**	**513.132.700**
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		1.024.066	*186.438*
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		675.493.834	*(191.546.373)*
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		725.080.595	*286.444.750*
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		183.665.979	*2.984.193*
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		17.644.624	*1.141.797.727*
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(97.054.457)	*(163.327.343)*
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(193.558.533)	*(486.654.448)*
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Azalış (Artış)		43.025.724	*(76.752.244)*
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**1.455.127.574**	**1.250.151.898**
Ödenen kıdem tazminatı		(200.586)	*(230.831)*
Vergi ödemeleri/iadeleri		(10.668.924)	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(191.004.515)**	**(1.089.597.748)**
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		(191.337.044)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		390.382	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(1.089.578.476)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklardaki Alım / Satımından kaynaklanan nakit (çıkışı)/girişi		(57.853)	(19.272)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(1.191.794.590)**	**(174.221.106)**
Alınan Faiz		7.837.057	*6.109.948*
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		-	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(95.860.157)	*(44.324.735)*
Ödenen faizler		(45.439.755)	*(133.593.183)*
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(2.635.143)	*(2.413.136)*
Ödenen Temettü		(1.055.696.592)	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		**61.458.959**	**(13.897.787)**
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		**-**	**-**
Nakit Ve Nakit Benzerleri Enflasyon Etkisi		**(2.017.877)**	**(6.270.768)**
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		**59.441.082**	**(20.168.555)**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	**10.316.020**	**30.930.120**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	**69.757.102**	**10.761.565**

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN 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 %41,67'sına sahip olan Avni Çelik'tir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 17'dir. (31 Aralık 2025: 15).

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in dolaşımdaki hisselerinin oranı %24,45'i Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir. (31 Aralık 2025: %24,38)

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.

Şirketin bireysel finansal tablolarında maliyet bedeli ile gösterilen bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

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 3.869.706.910 TL olarak takdir edilmiştir. Güney İstanbul'un 2.250.000 TL nominal sermayesini temsil eden hisselerin tamamı 18.12.2023 tarihinde Oswe'ye 3.869.706.910 TL 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 itibariyle 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 %11,30'una (2025'de %11,30'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 6'dır (31 Aralık 2025: 7'dir).

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).

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 Projesi

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bireysel 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

Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar

Şirket, 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 finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bu bireysel 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.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, 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 bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 5 Kasım 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki bireysel 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 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 bireysel 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 bireysel finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Şirket'in bireysel finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

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

Söz konusu bireysel 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.

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

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

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

Şirket'in bireysel finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ('fonksiyonel para birimi'). Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası ("TL") olup, raporlama para birimi TL'dir.

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.

İşletmenin sürekliliği

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Konsolidasyon Esasları

Bağlı Ortaklıklar, Ana Ortaklık'ın ya doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler ve/veya kontrol ettiği diğer şirketler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; veya oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili kontrolünü kullanmak suretiyle mali ve işletme politikalarını Ana Ortaklık'ın menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklardaki yatırımlarını, maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirir.

Şirket'in bağlı ortaklıkları Türkiye'de 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.
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.
Oswe Real Estate HmbH	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.

Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklardaki yatırımlarını, maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirir.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Önemli muhasebe politikalarının özeti

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 2026 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

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

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

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

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

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

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

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

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

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 Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

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

Şirket'in, finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

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

TFRS 18 Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

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

Şirket'in, finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

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

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

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler

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

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

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.

Şirket'in ilişikte sunulan 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.

Şirket'in 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

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

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

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

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

c) Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibariyle 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 finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.

d) Dava karşılıkları ayrılırken, söz konusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği taktirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.

e) Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminleri yapıp gerekli gördüğü karşılığı finansal tablolara yansıtmaktadır.

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

NOT 3 - 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	1.338	87.902
Banka	69.755.764	10.228.118
- Vadesiz mevduat	*69.754.274*	*10.226.265*
- Likit Fonlar	*1.490*	*1.853*
Kredi Kartı Slipleri	-	-
	69.757.102	**10.316.020**

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	69.757.102	10.316.020
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	**69.757.102**	**10.316.020**

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	15.631	867.681	17.036	1.068.542
ABD Doları	460.700	22.534.265	4.060	216.338
Toplam		**23.401.946**		**1.284.880**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in bankadaki mevduatları üzerinde bloke bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.)

ii. Finansal Borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Finansal borçlanmalar		
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	1.203.462	2.193.269
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	79.667.368	191.129.215
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	**80.870.830**	**193.322.484**
Uzun vadeli banka kredileri	-	29.891.144
Uzun vadeli kiralama işlemleri	5.396.801	-
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	**5.396.801**	**29.891.144**
Toplam finansal borçlanmalar	**86.267.631**	**223.213.628**

30 Eylül 2026	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal tutar	TL Karşılığı
Uzun vadeli banka kredileri	-	-	-	-
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	60,6	TL	79.667.368	79.667.368
Toplam Krediler				**79.667.368**

31 Aralık 2025	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal tutar	TL Karşılığı
Uzun vadeli banka kredileri	60,6	TL	29.891.144	29.891.144
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	60,6	TL	191.129.215	191.129.215
Toplam Krediler				**221.020.359**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kredi borçlarına ilişkin işlemlerinin ödeme şekli aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
0-3 ay	45.418.911	56.532.566
1 yıla kadar	34.248.457	134.596.649
1-5 yıl	-	29.891.144
Toplam	**79.667.368**	**221.020.359**

Şirketin 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihi itibari ile Finansal borçlarından kaynaklanan işlemlerinin mutabakatına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Dönem Başı	221.020.359	429.683.239
Giriş	-	-
Ödeme	(95.860.157)	(66.260.179)
Net parasal Kayıp Kazanç etkisi	(45.492.834)	(96.813.241)
Kalan	**79.667.368**	**266.609.819**

iii. Diğer Borçlar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	74.186	92.226
Diğer çeşitli borçlar	*74.186*	*92.226*
İlişkili taraflara diğer borçlar	905.398.799	212.477.593
Toplam	**905.472.985**	**212.569.819**

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	22.815.488	40.224.820
Alınan depozito ve teminatlar	*22.815.488*	*40.224.820*
Toplam	**22.815.488**	**40.224.820**

NOT 4 - STOKLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Stoklar		
Sancaktül-Boulevard Sefaköy Projesi (*)	2.377.056.586	3.127.332.739
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri		
Ankara Dikmen Okul Projesi (**)	528.119.400	502.923.842
	2.905.175.986	**3.630.256.581**

(*) 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.

(**) 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.

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
TL Fon (Albaraka)	191.337.044	-
Toplam	**191.337.044**	-

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve menkul kıymetlerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2026	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2025
Oswe Real Estate Gmbh	94	3.876.389.837	94	3.876.389.837
Güney İstanbul Gay.Yat.ve İşl.A.Ş. (*)	11,3	47.882.535	11,3	47.882.535
Doğu İstanbul Gay. Yat. ve Tic. A.Ş.	100	8.320.955	100	8.320.955
Diğer menkul kıymetler (**)	0,76	1.559.079	0,76	1.559.079
Toplam		**3.934.152.406**		**3.934.152.406**

(*) Şirket, 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 3.869.706.910 TL olarak takdir edilmiş ve Güney İstanbul'un 2.250.000 TL nominal sermayesini temsil eden hisselerin tamamı 18.12.2023 tarihinde 3.869.706.910 TL bedelle Şirket'in bağlı ortaklığı olan OSWE'ye satılmıştır. Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş., 28.05.2024 tarihinde 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun 19 ve 20. Maddeleri ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunun ilgili hükümleri çerçevesinde tüm aktif ve pasifleriyle "Güney İstanbul" bünyesinde birleşmiştir.

(**) S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S.Y.K.'dan oluşmaktadır.

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	22.694.023.373	22.694.120.340
Toplam	**22.694.023.373**	**22.694.120.340**

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

	01.01.2026	**İlaveler**	**Transfer**	**Çıkışlar**	**Gerçeğe Uygun Değer Değişimi**	**30.09.2026**
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	1.537.951.908	-	-	(96.967)	-	1.537.854.941
Finansşehir Projesi	106.798.435	-	-	-	-	106.798.435
Toplam	**22.694.120.340**	**-**	**-**	**(96.967)**	**-**	**22.694.023.373**

(*) 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.

	01.01.2025	**İlaveler**	**Transfer**	**Çıkışlar**	**Gerçeğe Uygun Değer Değişimi**	**30.09.2025**
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	1.376.993.332	-	-	-	-	1.376.993.332
Finansşehir Projesi (**)	-	96.998.401	-	-	-	96.998.401
Toplam	**19.495.177.489**	**1.089.578.472**	**-**	**-**	**-**	**20.584.755.961**

(*) 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 Rapor Tarihi	Rayiç Değeri
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
İşmodern Ambarlı Projesi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	1.537.854.941
Finansşehir Projesi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	106.798.435
			22.694.023.373

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 16 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 1.537.854.941 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 Projesi'nde 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.

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

Bulunamaktadır.

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

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

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Orjinal Tutarı	**TL Karşılığı**	**Orjinal Tutarı**	**TL Karşılığı**
Verilen teminat mektupları TL	8.052.488	8.052.488	10.010.629	10.010.629
İpotek TL	2.533.682.378	2.533.682.378	2.983.625.632	2.983.625.632
Toplam	**2.541.734.866**	**2.541.734.866**	**2.993.636.261**	**2.993.636.261**

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A.Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.541.734.866	2.993.636.261
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	**2.541.734.866**	**2.993.636.261**

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

NOT 8 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 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)	(2.803.103)	(3.087.862)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	*(2.803.103)*	*(3.087.862)*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	723.311.029	723.311.029
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	16.892.565.490	15.133.455.567
Net Dönem Karı / (Zararı)	(354.910.734)	2.814.806.515
Toplam	**23.420.033.932**	**24.830.356.499**

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	3.855.576.422	4.799.649.281
Diğer Geçmiş Yıl Kar/Zararları	13.036.989.068	10.333.806.286
Toplam	**16.892.565.490**	**15.133.455.567**

NOT 9 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket 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/zararı	(354.910.734)	700.755.988	42.913.861	393.091.591
Pay başına kazanç	**(0,1092)**	**0,2156**	**0,0132**	**0,1210**

NOT 10 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- döviz kuru riski,

Döviz kuru riski

Şirket, 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.
Şirket başlıca Euro 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 Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket 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	15.631	460.700	-	-	23.401.946
Ticari/Diğer alacaklar	13.139.661	-	-	-	729.386.524
Toplam varlıklar	**13.155.292**	**460.700**	**-**	**-**	**752.788.470**
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(2.730.865)	(1.478.845)	-	-	(223.926.029)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yük.	-	(15.329)	-	-	(749.789)
Toplam Yükümlülükler	**(2.730.865)**	**(1.494.174)**	**-**	**-**	**(224.675.818)**
Net bilanço pozisyonu	**10.424.427**	**(1.033.474)**	**-**	**-**	**528.112.652**

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket 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	17.036	4.060	-	-	1.284.880
Ticari/Diğer alacaklar	13.051.894	-	-	-	818.641.078
Toplam varlıklar	**13.068.930**	**4.060**	**-**	**-**	**819.925.958**
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(3.311.372)	(4.050)	-	-	(207.911.725)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					-
Parasal Olan Diğer Yük.	-	(15.329)	-	-	(816.809)
Toplam Yükümlülükler	**(3.311.372)**	**(19.379)**	**-**	**-**	**(208.728.534)**
Net bilanço pozisyonu	**9.757.558**	**(15.319)**	**-**	**-**	**611.197.424**

Aşağıdaki tablo, Şirket'in ABD Doları, Euro ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Euro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

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

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
30 Eylül 2026 Cari Dönem	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kazanması**
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(5.055.042)	5.055.042	(5.055.042)	5.055.042
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	**(5.055.042)**	**5.055.042**	**(5.055.042)**	**5.055.042**
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	57.866.307	(57.866.307)	57.866.307	(57.866.307)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	**57.866.307**	**(57.866.307)**	**57.866.307**	**(57.866.307)**
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	**-**	**-**	**-**	**-**
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
SAR net Etki	**-**	**-**	**-**	**-**
Toplam Net Etki	**52.811.265**	**(52.811.265)**	**52.811.265**	**(52.811.265)**

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
31 Aralık 2025 Önceki Dönem	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kazanması**
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(81.627)	81.627	(81.627)	81.627
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	**(81.627)**	**81.627**	**(81.627)**	**81.627**
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	61.201.369	(61.201.369)	61.201.369	(61.201.369)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	**61.201.369**	**(61.201.369)**	**61.201.369**	**(61.201.369)**
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
GBP riskinden korunan kısım				
GBP Net Etki	**-**	**-**	**-**	**-**
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
SAR riskinden korunan kısım				
SAR net Etki	**-**	**-**	**-**	**-**
Toplam Net Etki	**61.119.742**	**(61.119.742)**	**61.119.742**	**(61.119.742)**

Faiz oranı riski

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal yükümlülükleri, Şirket'i faiz oranı riskine maruz bırakmamaktadır. Şirket'in finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır, değişken faizli finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 11- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Oswe Real Estate GmbH(*)	741.940.885	839.531.770
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş. (**)	58.117.800	123.617.252
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S.Y.K.	363.673	-
Güney İstanbul Gay.Yat.ve İşl.A.Ş.	399.823	-
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	46.555.100	-
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	32.383	-
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	882.077	572.906
Toplam	**848.291.741**	**963.721.928**

(*) Şirket'in Güney İstanbul hisse satışından kalan bakiyeden oluşmaktadır.
(**) Mülk Gayrimenkul, Şirket'in sahip olduğu Deposite Outlet Center, Çelik&Törün İş Merkezi, Çelik&Özer İş Merkezi, Çelik&Tüzün İş Merkezi, İşmodern Ambarlı Ticari Alanları ve Deposite Sosyal Tesisleri'nin işletmeciliğini yapmaktadır.

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	84.530.376	25.411.002
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	382.616	2.703.904
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	131.200	81.552
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S.Y.K.	-	430.666
Seranit Granit Seramik San. Ve Ticaret A.Ş.	113.042	249.296
Toplam	**85.157.234**	**28.876.420**

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ahmet Çelik	154.858.515	111.476.970
Avni Çelik	89.385.458	100.097.330
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**

(*) Dağıtılacak kar paylarından oluşmaktadır.

İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Arı Finansal Kiralama	71.993.688	275.933.858
Toplam	**71.993.688**	**275.933.858**

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.(*)	397.406.704	270.093.788
Toplam	**397.406.704**	**270.093.788**

(*) İş Modern Pendik Projesine ilişkin verilen avanslardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	485.848.784	520.123.765
Toplam	**485.848.784**	**520.123.765**

NOT 12- FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari borçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - *Finansal Araçlar: Açıklama*" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

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

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

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

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir**.**

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**	**Toplam**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	22.694.023.373	-	22.694.023.373
Toplam	**-**	**22.694.023.373**	**-**	**22.694.023.373**

31 Aralık 2025	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**	**Toplam**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	22.694.120.340	-	22.694.120.340
Toplam	**-**	**22.694.120.340**	**-**	**22.694.120.340**

NOT 13 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in 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	**(395.668.385)**	**572.842.678**
Peşin Ödenmiş Giderler	(1.815.250)	(11.372.271)
Ertelenmiş Gelirler	(1.372.440)	(161.233.377)
Finansal Yatırımlar	769.544.550	797.609.845
Maddi Duran Varlıklar	1.919.776	2.687.940
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	93.869	123.043
Kullanım Hakkı Varlıkları	(1.269.204)	(23.524)
Stoklar	244.171.311	456.043.743
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.439.091.373	3.952.451.225
Ertelenmiş Vergi Varlığı / Yükümlülüğü	(1.022.302.404)	(782.638.917)
Paylara İlişkin Primler	(8.185.234)	(8.483.749)
Sermaye	(1.197.114.905)	(282.205.904)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(141.484.112)	(146.644.038)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	604.005	563.704
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(3.477.549.720)	(3.244.035.042)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	**(8.240.171)**	**14.821.547**
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	**(403.908.556)**	**587.664.225**

NOT 14 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 15 - 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.