SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolar Ve Dipnotlar

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO 1-2

ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 4

ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU 5

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.. 6-31

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla
Özet Konsolide Finansal 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.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar		**23.356.728.396**	**20.958.567.439**
Nakit Ve Nakit Benzerleri		171.436.156	104.750.783
Finansal Yatırımlar		117.669.160	138.653.436
Ticari Alacaklar		4.490.769.839	1.852.309.312
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		*2.646.468.371*	*959.418.551*
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*9*	*1.844.301.468*	*892.890.761*
Diğer Alacaklar		5.159.132	6.997.635
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*5.159.132*	*6.997.635*
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	*9*	-	-
Stoklar	3	16.127.603.580	14.752.075.571
Peşin Ödenmiş Giderler	3	806.673.366	2.453.533.237
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		*719.922.507*	*2.247.711.776*
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*9*	*86.750.859*	*205.821.461*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	-
Diğer Dönen Varlıklar		1.637.417.163	1.650.247.465
Ara Toplam		**23.356.728.396**	**20.958.567.439**
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		**90.280.377.874**	**89.100.482.955**
Ticari Alacaklar		485.848.784	520.123.765
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*9*	*485.848.784*	*520.123.765*
Diğer Alacaklar		2.509.380	4.222.289
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*2.509.380*	*4.222.289*
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	19.566.035.455	19.058.844.271
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		263.933.673	317.385.972
Kiralama Hakkı Varlıklar		84.240.425	98.462.293
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	69.680.619.091	68.960.966.415
Maddi Duran Varlıklar	4	128.427.327	104.697.571
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	19.887.248	12.556.962
Peşin Ödenmiş Giderler	3	18.836.512	1.859.804
Ertelenmiş Vergi Varlığı		30.039.979	21.363.613
TOPLAM VARLIKLAR		**113.637.106.270**	**110.059.050.394**

İlişikteki Dipnotlar Ara Dönem Özet Konsolide Finansal Tabloların Ayrılmaz Bir Parçasını Oluştururlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla
Özet Konsolide Finansal 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		**9.915.373.731**	**8.691.876.523**
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	4.740.257.519	3.639.469.788
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		*4.502.054.391*	*3.360.412.328*
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	*9*	*238.203.128*	*279.057.460*
Ticari Borçlar		3.272.931.189	3.207.418.130
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		*3.083.500.997*	*3.146.332.152*
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*9*	*189.430.192*	*61.085.978*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		64.111.544	51.029.764
Diğer Borçlar		9.614.635	11.942.367
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*9.614.635*	*11.942.367*
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*9*	-	-
Ertelenmiş Gelirler		1.706.983.275	1.506.563.714
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		*1.213.618.879*	*1.506.563.714*
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*9*	*493.364.396*	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		56.340.397	58.793.731
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		*39.931.533*	*38.854.720*
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		*16.408.864*	*19.939.011*
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		17.704.696	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		47.430.476	216.659.029
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**28.342.908.942**	**27.241.960.295**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	5.259.576.820	7.225.385.884
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		*5.011.855.008*	*6.391.537.561*
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	*9*	*247.721.812*	*833.848.323*
Uzun Vadeli Karşılıklar		27.590.447	34.737.930
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		*27.590.447*	*34.737.930*
Diğer Borçlar		435.228.373	426.820.116
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*435.228.373*	*426.820.116*
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler		2.594.262.069	2.989.905.584
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		*1.090.429.344*	*429.672.665*
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*9*	*1.503.832.725*	*2.560.232.919*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		20.026.251.233	16.565.110.781
ÖZKAYNAKLAR	**7**	**75.378.823.597**	**74.125.213.576**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**65.775.774.066**	**64.639.486.778**
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	4.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		22.610.381.713	22.610.381.713
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri		(294.045.969)	(294.157.625)
Geri Alınmış Paylar (-)		(13.101.713)	(13.101.713)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		3.992.316.212	3.992.316.212
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		(14.216.110)	(19.621.940)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		*(14.216.110)*	*(19.621.940)*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.481.197.516	2.481.197.516
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	7	31.765.443.810	31.047.429.735
Net Dönem Karı / (Zararı)		1.247.798.607	835.042.880
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		**9.603.049.531**	**9.485.726.798**
TOPLAM KAYNAKLAR		**113.637.106.270**	**110.059.050.394**

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Kar veya Zarar ve Kapsamlı Gelir Tabloları

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

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	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		10.337.759.658	4.302.308.050	5.510.832.588	850.213.976
Satışların Maliyeti (-)		(5.254.527.946)	(2.124.813.358)	(3.015.649.379)	(395.324.123)
BRÜT KAR / (ZARAR)		**5.083.231.712**	**2.177.494.692**	**2.495.183.209**	**454.889.853**
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(609.518.552)	(505.056.144)	(210.179.845)	(184.390.436)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(804.683.684)	(575.137.947)	(309.550.708)	(186.313.361)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		383.115.116	511.002.004	82.516.071	40.425.436
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(226.144.376)	(221.286.899)	(71.604.845)	120.456.761
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		**3.826.000.216**	**1.387.015.706**	**1.986.363.882**	**245.068.253**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		41.287.593	30.682.753	10.528.183	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(54.601)	-	(54.601)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		8.630.361	9.994.618	(4.789.268)	(2.588.565)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		**3.875.863.569**	**1.427.693.077**	**1.992.048.196**	**242.479.688**
Finansal Gelirler		49.388.675	115.752.026	11.793.193	66.341.150
Finansal Giderler (-)		(1.876.929.606)	(2.769.356.829)	(627.741.325)	(843.744.559)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	11	2.876.949.031	4.689.236.052	845.281.185	1.401.020.695
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		**4.925.271.669**	**3.463.324.326**	**2.221.381.249**	**866.096.974**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		**(3.496.732.460)**	**(2.323.730.355)**	**(878.457.423)**	**(911.654.249)**
Dönem Vergi Geliri / (Gideri)		(46.443.527)	-	(17.876.562)	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(3.450.288.933)	(2.323.730.355)	(860.580.861)	(911.654.249)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		**1.428.539.209**	**1.139.593.971**	**1.342.923.826**	**(45.557.275)**
DÖNEM KARI / (ZARARI)		**1.428.539.209**	**1.139.593.971**	**1.342.923.826**	**(45.557.275)**
Dönem Kar / Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		180.740.602	23.700.603	211.908.234	(28.170.471)
Ana Ortaklık Payları		1.247.798.607	1.115.893.368	1.131.015.592	(17.386.804)
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	8	0,3119	0,2790	0,2828	(0,0043)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**4.643.071**	**8.258.277**	**4.281.017**	**6.134.924**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		4.643.071	8.258.277	4.281.017	6.134.924
DİĞER KAPSAMLI GELİR		**4.643.071**	**8.258.277**	**4.281.017**	**6.134.924**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**1.433.182.280**	**1.147.852.248**	**1.347.204.843**	**(39.422.351)**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		*179.977.843*	*23.710.157*	*149.444.785*	*(28.372.490)*
Ana Ortaklık Payları		*1.253.204.437*	*1.124.142.091*	*1.197.760.058*	*(11.049.861)*

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Özet Özkaynak Değişim 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.)

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Birikmiş Karlar				
Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	**Ödenmiş Sermaye**	**Sermaye Düzeltme Farkları**	**Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri**	**Geri Alınmış Paylar**	**Paylara İlişkin Primler/ İskontolar**	**Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Geçmiş Yıllar Karı**	**Net Dönem (Zararı)/Karı**	**Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı**	**Kontrol Gücü Olmayan Paylar**	**Özkaynaklar**
1 Ocak 2026 (Dönem Başı)	**4.000.000.000**	**22.610.381.713**	**(294.157.625)**	**(13.101.713)**	**3.992.316.212**	**(19.621.940)**	**2.481.197.516**	**31.047.429.735**	**835.042.880**	**64.639.486.778**	**9.485.726.798**	**74.125.213.576**
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	835.206.842	(835.042.880)	163.962	(163.962)	-
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	-	111.656	-	-	-	-	(117.192.767)		(117.081.111)	(62.491.148)	(179.572.259)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	5.405.830	-	-	1.247.798.607	1.253.204.437	179.977.843	1.433.182.280
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	*5.405.830*	-	-	-	*5.405.830*	*(762.759)*	*4.643.071*
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-		*1.247.798.607*	*1.247.798.607*	*180.740.602*	*1.428.539.209*
30 Eylül 2026 (Dönem Sonu)	**4.000.000.000**	**22.610.381.713**	**(294.045.969)**	**(13.101.713)**	**3.992.316.212**	**(14.216.110)**	**2.481.197.516**	**31.765.443.810**	**1.247.798.607**	**65.775.774.066**	**9.603.049.531**	**75.378.823.597**

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Birikmiş Karlar				
Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	**Ödenmiş Sermaye**	**Sermaye Düzeltme Farkları**	**Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri**	**Geri Alınmış Paylar**	**Paylara İlişkin Primler/ İskontolar**	**Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Geçmiş Yıllar Karı**	**Net Dönem (Zararı)/Karı**	**Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı**	**Kontrol Gücü Olmayan Paylar**	**Özkaynaklar**
1 Ocak 2025 (Dönem Başı)	**4.000.000.000**	**22.610.381.713**	**(294.157.625)**	**(13.101.713)**	**3.992.316.212**	**(20.359.338)**	**2.369.359.516**	**22.643.836.980**	**8.515.430.743**	**63.803.706.488**	**9.119.560.834**	**72.923.267.322**
Transferler	-	-	-	-	-	-	111.838.000	8.403.592.743	(8.515.430.743)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	8.248.723	-	-	1.115.893.368	1.124.142.091	23.710.157	1.147.852.248
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	*8.248.723*	-	-	-	*8.248.723*	*9.554*	*8.258.277*
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	*1.115.893.368*	*1.115.893.368*	*23.700.603*	*1.139.593.971*
30 Eylül 2025 (Dönem Sonu)	**4.000.000.000**	**22.610.381.713**	**(294.157.625)**	**(13.101.713)**	**3.992.316.212**	**(12.110.615)**	**2.481.197.516**	**31.047.429.723**	**1.115.893.368**	**64.927.848.579**	**9.143.270.991**	**74.071.119.570**

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluşturur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Özet Nakit Akış 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
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**1.313.770.666**	**467.701.318**
Dönem Karı/zararı		**1.428.539.209**	**1.139.593.971**
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**3.032.557.761**	**1.646.762.194**
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		369.798.706	497.258.529
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		524.722.837	1.635.307.978
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		82.287.155	40.297.246
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(7.147.483)	(13.651.987)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile İlgili düzeltmeler		(7.147.483)	(13.651.987)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		54.601	-
- Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		*54.601*	-
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(8.630.361)	(9.994.618)
Net parasal kazanç/kayıp etkisi		(1.425.260.154)	(2.826.185.309)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		3.496.732.460	2.323.730.355
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(3.142.175.151)**	**(2.315.367.156)**
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)		-	69.248.952
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(2.604.185.546)	727.871.675
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		65.513.059	783.916.285
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(1.882.719.193)	(3.101.698.530)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		1.629.883.163	(1.508.609.993)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		(195.223.954)	120.002.872
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile İlgili düzeltmeler		(155.442.680)	593.901.583
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**1.318.921.819**	**470.989.009**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(5.151.153)	(3.287.691)
Alınan kar payları		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(724.116.404)**	**(186.007.314)**
İştiraklerin ve/veya iş ortaklıklarının pay satışı veya sermaye azaltımı sebebiyle oluşan nakit girişleri		-	30.682.753
Katılım (kar) payı ve diğer finansal araçlardan nakit çıkışları		20.929.675	(69.248.952)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(40.477.159)	(43.578.070)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		15.083.757	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	993.210.636
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(719.652.677)	(1.097.073.681)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(502.478.988)**	**(343.066.494)**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		3.330.841.278	15.640.597.905
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(3.308.597.429)	(14.356.122.240)
Ödenen faizler		(524.722.837)	(1.627.542.159)
PARASAL (KAYIP)/KAZANÇ FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**87.175.274**	**(61.372.490)**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ		(20.489.901)	(33.845.690)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		**66.685.373**	**(95.218.180)**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**3**	**104.750.783**	**166.941.399**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**3**	**171.436.156**	**71.723.219**

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

22 Aralık 2006 tarihinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ("GYO") dönüşmek amacı ile kurulan Sinpaş İnşaat Anonim Şirketi ("Sinpaş İnşaat"), GYO'ya dönüşümü talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve ilgili talebinin onaylanmasını takiben 3 Mayıs 2007 tarihinde ticaret siciline tescil edilerek GYO'ya dönüşmüş ve unvanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Sinpaş GYO") olarak değiştirilmiştir.

Grup ana operasyonu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektir. Şirket, sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ve geliştirme gruplarından biri olan Sinpaş Grup Şirketleri'nin çatısı altındadır. Şirket, Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	**%**	**30 Eylül 2026**	**%**	**31 Aralık 2025**
Avni Çelik	32,75%	1.309.800.566	37,67%	1.309.800.566
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	9,96%	398.375.146	9,96%	398.375.146
Ahmet Çelik	2,55%	101.915.474	2,55%	101.915.474
Şenay Çelik	1,55%	62.068.387	1,55%	62.068.387
Ayşe Sibel Çelik	0,20%	8.034.710	0,20%	8.034.710
Diğer	52,99%	2.119.805.717	48,07%	2.119.805.717
Nominal sermaye	**100%**	**4.000.000.000**	**100%**	**4.000.000.000**

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşmesinin, ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünülerek, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nun 21.11.2017 tarihinde almış olduğu Yönetim kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, 30.06.2017 bilançoları esas alınarak, Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşilmesine karar verilmiştir. Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Grubumuzun 29.12.2017 tarihinde gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Sinpaş Yapı'nın Sinpaş GYO tarafından devralınması suretiyle, Sinpaş GYO bünyesinde birleşilmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Birleşme işlemi nedeniyle Sinpaş GYO'nun çıkarılmış sermayesi 600.000.000 TL artırılarak 873.193.432 TL'ye çıkartılmıştır. Birleşme Grup bünyesinde gerçekleşmiş olup, birleşme işlemi; TFRS standartları hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek standart gereği birleşmiş grup bilançosu oluşturulmuştur.

Şirket'in 22.08.2025 tarihi itibariyle kayıtlı sermayesi 20.000.000.000 TL'dir. Bu sermaye, her biri 1 TL itibari değerde 20.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2025-2029 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2029 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2029 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda, Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 4.000.000.000 TL olup, 1 TL itibari değerde 4.000.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayenin 64.746.093, 25 TL'si başlangıçta ayni olarak, 535.253.906, 07 TL'si nakden, 3.126.806.568, 68 TL si geçmiş yıl karlarından, 508.555.610 TL'si ise bölünen Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir bölümünün devralınması suretiyle ayni olarak ödenmiş, ayrıca Şirketin iktisap ettiği 235.362.178 TL nominal tutarlı kendi paylarını ise itfa edilmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 50.165.025 adet pay karşılığı 50.165.025 TL'den, B grubu nama yazılı 338.648.234 adet pay karşılığı 338.648.234 TL'den ve C grubu hamiline yazılı 3.611.186.741 adet pay karşılığı 3.611.186.741 TL'den oluşmaktadır.

Sinpaş GYO, 30 Mart 2021 tarihinde "Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kızılkum Mevkii"nde yer alan 1598 ve 2518 no.lu parsellerden oluşan taşınmazlar ve ilgili diğer varlık ve yükümlülüklerini iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünme suretiyle yeni kurulan Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devrini gerçekleştirmiştir.

Sinpaş Yapı'nın birleşmeye esas net varlıkları yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve stokların gerçeğe uygun değer üzerinden değerlenmesi yoluyla belirlenmiştir.

Grup'un 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla personel sayısı 395 kişidir. (31 Aralık 2025: 280 kişidir.) Grup'un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 9 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:

Bağlı Ortaklık

30 Eylül 2026 tarihi 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:

Bağlı Ortaklıklar	**Faaliyet Konusu**
Sinpaş CO.	Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.
Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş. ("Azer Ziraat")(**)	Karma çiftçilik.
Kızılbük Gay. Yat. Ort. A.Ş. ("Kızılbük GYO") (*)	Gayrimenkuller,gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur.
Beyazkum Satış Paz. İşl. Hiz. A.Ş. ("Beyazkum")	Gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri
Kızılbük Kuşgölü Gay. Yat. A.Ş. ("Kızılbük Kuşgölü")	Devre tatil projesi geliştirme
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Güney Marmara Gayrimenkul")	Gayrimenkul alım-satımı
Güney Ege Otel İşl. ve Yön. Hiz. A.Ş. ("Güney Ege") (***)	Yönetim Hizmetleri

(*) Şirket 30 Mart 2021 tarihinde "Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kızılkum Mevkii"nde yer alan 1598 ve 2518 no.lu parsellerden oluşan taşınmazlar ve ilgili diğer varlık ve yükümlülüklerini iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünme suretiyle yeni kurulan Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devrini gerçekleştirmiştir.

(**) 30.06.2025 tarihinde devredilmiştir.

(***) Şirket'in 17 Şubat 2026 tarihli değer tespit raporu ile 24 Mart 2026 tarihinde Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.'den Şirket'in %100 hissesi iz düşüm bedeli üzerinden satın alınmıştır.

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

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Doğrudan/Dolaylı ortaklık oranı (%)	**Etkin ortaklık oranı (%)**	**Doğrudan/Dolaylı ortaklık oranı (%)**	**Etkin ortaklık oranı (%)**
Sinpaş CO.	100	100	100	100
Kızılbük GYO	65,20	65,20	65,20	65,20
Beyazkum	65,20	65,20	65,20	65,20
Güney Ege	65,20	65,20	65,20	65,20
Kızılbük Kuşgölü	31,95	31,95	31,95	31,95
Güney Marmara Gayrimenkul	31,95	31,95	31,95	31,95

Sinpaş CO.

Suudi Arabistan Krallığı'nın nitelikli konut üretimi ve vatandaşlarına uygun vade oranları ile konut sahibi yapmak üzere başlattığı imar çalışmaları kapsamında Türk inşaat sektörüne yaptığı davet ile yapılan karşılıklı görüşmeler sonucunda Suudi Arabistan Krallığı yasalarına göre Sinpaş CO. isimli firmanın yasal kuruluş çalışmaları tamamlanmıştır. Sinpaş CO. Suudi Arabistan Krallığı'nda belirli gayrimenkullere yatırım yapmak üzere çalışmalarını sürdürmektedir. Sinpaş GYO, Sinpaş CO.'nun sermayesinin %100'üne sahiptir.

Kızılbük GYO

Kızılbük GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek faaliyetlerinde bulunmaktadır. Şirket, Kızılbük GYO'nun sermayesinin %65,20'ine sahiptir. (2025 :%65,20'sine sahiptir.) Şirket, 13 Ağustos 2021 tarihinde bağlı ortaklığı Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 240.000.000 TL tutarındaki sermayesini temsil eden 240.000.000 adet paydan, toplam sermayesinin %25'ine karşılık gelen 60.000.000 adet payın ilk halka arzını gerçekleştirmiştir. Şirket 10.01.2025 tarihinde, 300.000.000 TL olan sermayesini 900.000.000 TL iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle 1.200.000.000 TL tutarına çıkarmıştır. Şirket, 2 Temmuz 2025 tarihinde, Sermaye Piyasası Kanunun'un hükümlerine göre 2021–2025 yılları için geçerli olan 1.200.000.000 TL tutarındaki mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırarak 6.000.000.000 TL tutarına çıkartmış olup her biri 1 TL itibari değerle 6.000.000.000 adet paya Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2025-2029 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Güney Marmara Gayrimenkul

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO'nun 14 Eylül 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Balıkesir'de devre tatil veya devre mülk projesi geliştirmek maksadıyla 500.000 TL sermayeli Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ne 245.000 TL sermaye payı ile iştirak edilmesine karar verilmiştir. Güney Marmara Gayrimenkul'ün tescil işlemi 22 Eylül 2023 tarihinde yapılmıştır. Şirket, Güney Marmara Gayrimenkul'ün sermayesinin dolaylı olarak %31,95'sine sahiptir.

Kızılbük Kuşgölü

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO'nun 28 Kasım 2023 tarihli özel durum açıklaması ile Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.' nin Balıkesi İli, Susurluk İlçesi, Okçugöl Mahallesi, Muradiye Yolu mevkiinde yer alan toplam 343.151,54 m2 arsalar için arsa sahibi ile "Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmeye göre arsa üzerinde Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından bir devretatil projesi geliştirilecektir. Arsa payı karşılığında inşa edilecek yapıların devretatil olarak satışından elde edilecek hasılatın %12'si arsa sahibine verilecek olup kalan %88' i Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş' ye ait olacaktır. Şirket, Kızılbük Kuşgölü'nün sermayesinin dolaylı olarak %31,95'sine sahiptir.

İştirakler

Ekteki finansal tablolarda iştiraklerin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre bilançoda iştirakler, maliyet bedelinin iştirakin net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin, Grup'un iştirakteki payını (özünde Grup'un iştirakteki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz.

İştirakler	**Faaliyet Konusu**
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	Uzman eğitmen kadrosuna sahip, eğitim sektöründe faaliyet gösteren ve eğitim hizmeti veren kurumdur.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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 konsolide 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. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

TMS' ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 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.

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 TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

İşletmenin sürekliliği

Grup özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

"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.

Dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tabloda yer alan bilgiler ile örtüşmeyebilir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Gerektiği durumlarda cari dönem finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem finansal tablolarına da uygulanır.

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.

Grup, 30.09.2026 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal durum tablosunu, 31.12.2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu ile 01.01.2026-30.09.2026 hesap dönemine ait konsolide kar/zarar, konsolide nakit akış ve konsolide özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2025-30.09.2025 hesap dönemi ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hatalar

Gerekli olması veya Grup'un konsolide 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.

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı konsolide finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. Grup'un cari dönemde faaliyet sonuçlarına etkisi olması beklenen muhasebe tahmin değişikliği bulunmamaktadır.

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş 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.

NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Stoklar

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

Kısa Vadeli Stoklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Hammadde	23.450.427	-
Ticari Mallar	4.895.768	-
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	2.235.755.775	2.220.875.230
Devremülkler (Kızılbük)	5.573.570.359	4.470.954.460
Tamamlanan konutlar (**)	8.289.931.251	8.060.245.881
Toplam	**16.127.603.580**	**14.752.075.571**

Uzun Vadeli Stoklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Arsalar (***)	550.477.265	550.471.827
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	19.015.558.190	18.508.372.444
Toplam	**19.566.035.455**	**19.058.844.271**

(*) Şirket'in, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri ile uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri yer almaktadır.

(**) Şirket'in, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam 7.002.140.170 TL'lik tutarı sigortalıdır.

ii. Peşin ödenmiş giderler

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen avanslar	792.260.776	2.449.430.313
Gelecek aylara ait giderler	14.412.590	4.102.924
Toplam	**806.673.366**	**2.453.533.237**

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

Verilen avanslar detayı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Arsa alımı için verilen avanslar	20.854.226	75.313.766
Konut projeleri için hakediş avansları	681.641.242	2.157.188.586
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	3.014.449	11.106.500
İlişkili taraflara verilen avanslar	86.750.859	205.821.461
Toplam	**792.260.776**	**2.449.430.313**

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Gelecek yıllara ait giderler	18.836.512	1.859.804
Toplam	**18.836.512**	**1.859.804**

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar	292.984.191	279.057.460
- İlişkili taraflardan finansal kiralamalar	*238.203.128*	*279.057.460*
- İlişkili olmayan taraflardan finansal kiralamalar	*54.781.063*	-
Banka kredileri	4.414.665.131	3.327.868.505
Kiralama Yükümlülükleri	32.608.197	32.543.823
Uzun Vadeli Borçlanmalar:		
Finansal kiralamalar	254.504.601	833.848.323
- İlişkili taraflardan finansal kiralamalar	*247.721.812*	*833.848.323*
- İlişkili olmayan taraflardan finansal kiralamalar	*6.782.789*	-
Banka kredileri	4.968.357.144	6.336.156.852
Kiralama Yükümlülükleri	36.715.075	55.380.709
Toplam finansal borçlanmalar	**9.999.834.339**	**10.864.855.672**

Finansal Borçlanmaların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
0-1 yıl	4.740.257.518	3.639.469.788
1-5 yıl	5.259.576.821	7.132.656.990
5 yıl ve üzeri	-	92.728.894
Toplam	**9.999.834.339**	**10.864.855.672**

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka kredilerin vade dağılımı	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
0-1 yıl	4.414.665.131	3.327.868.505
1-5 yıl	4.968.357.144	6.318.366.881
5 yıl ve üzeri	-	17.789.971
Toplam	**9.383.022.275**	**9.664.025.357**

Finansal kiralamaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaların vade dağılımı	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
0-1 yıl	292.984.191	279.057.460
1-5 yıl	254.504.601	758.909.400
5 yıl ve üzeri	-	74.938.923
Toplam	**547.488.792**	**1.112.905.783**

Kiralama Yükümlülüklerinin vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
0-1 yıl	32.608.197	32.543.823
1-5 yıl	36.715.075	55.380.709
5 yıl ve üzeri	-	-
Toplam	**69.323.272**	**87.924.532**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	**Faiz oranı (%)**	**30 Eylül 2026 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları**	**Uzun vadeli borçlanmalar**
Türk Lirası	%11,35-%23,88	1.461.634.033	1.589.535.077
Avro	6,13%	2.346.071.534	2.238.669.995
ABD Doları	%5,15-%8	932.551.952	1.431.371.748
Toplam finansal borçlanmalar		**4.740.257.519**	**5.259.576.820**

Para Birimi	**Faiz oranı (%)**	**31 Aralık 2025 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları**	**Uzun vadeli borçlanmalar**
Türk Lirası	%11,35-%23,88	790.270.151	1.362.021.749
Avro	%6,13	1.993.151.829	3.128.843.441
ABD Doları	%5,15-%8	856.047.808	2.734.520.694
Toplam finansal borçlanmalar		**3.639.469.788**	**7.225.385.884**

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	**Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam**
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	868.462.741	80.803.416
Birleşmeden gelen	33.016.427	9.359.481
Alımlar	37.583.170	2.895.900
Çıkışlar	(15.948.670)	-
30 Eylül 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	**923.113.668**	**93.058.797**
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	(763.765.170)	(68.246.454)
Birleşmeden gelen	(6.157.181)	(1.319.092)
Dönem gideri	(33.444.944)	(3.606.003)
Çıkışlar	8.680.954	-
30 Eylül 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	**(794.686.341)**	**(73.171.549)**
30 Eylül 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	**128.427.327**	**19.887.248**

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	824.357.850	74.975.377
Alımlar	38.042.464	5.539.604
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	**862.400.314**	**80.514.981**
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(731.312.466)	(65.599.754)
Dönem gideri	(23.850.353)	(1.979.938)
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	**(755.162.819)**	**(67.579.692)**
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	**107.237.495**	**12.935.289**

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Grup yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerleme yaptırmamıştır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2026
I Tower	405.961.750	-	-	-	-	405.961.750
Ege Boyu	130.559.184	-	-	-	-	130.559.184
Aquacity	165.466.174	-				165.466.174
İncek Life	9.100.020	-	-	-	-	9.100.020
İncek Blue	323.102.124	-	-	-	-	323.102.124
Bursa Modern	337.834.523	-	-	-	-	337.834.523
İstanbulSarayları	247.997.929	-	-	-	-	247.997.929
Gop Bina	224.587.754	-	-	-	-	224.587.754
Ege Yakası	72.626.603	-	-	-	-	72.626.603
Aydos Counrty	559.418.451	-	-	-	-	559.418.451
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	1.517.415.947	-	-	-	-	1.517.415.947
Ankara Güneypark Arazi	12.883.387.252	-	-	-	-	12.883.387.252
Gop Avm Arsası	3.786.815.549	-	-	-	-	3.786.815.549
Ümraniye Çakmaklı Arsa	4.261.328.004	-	-	-	-	4.261.328.004
Beykoz Arsa	5.326.992.736	-	-	-	-	5.326.992.736
Halkalı Arsa	104.602.992	-	-	-	-	104.602.992
Çankaya Ege Vadisi	563.743.209	-	-	-	-	563.743.209
Queen Bomoti	200.374.490	-	-	-	-	200.374.490
Alacaatlı Arsa	127.125.543	-	-	-	-	127.125.543
Ankara Polatlı Yenidoğan	839.141.213	-	-	-	-	839.141.213
Metrolife	1.679.413.712	-	-	-	-	1.679.413.712
Sinpaş Park	66.701.159	-	-	-	-	66.701.159
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi (*)	35.127.270.097	719.652.676	-	-	-	35.846.922.773
Toplam	**68.960.966.415**	**719.652.676**	**-**	**-**	**-**	**69.680.619.091**

(*) Şirket yönetimi Sinpaş Kızılbük Wellness Resort projesindeki devre mülklerin %70'ni satacağı için stok, kalan %30'unu ise kira geliri elde edeceği için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Bu nedenle yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisindeki devre mülkler sadece kiralanacak devre mülklerin (toplam devre mülkün %30'u) gerçeğe uygun değerini oluşturmaktadır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam 7.002.140.170 TL'lik tutarı sigortalıdır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2025
I Tower	425.100.676	69.248.952	-	-	-	494.349.628
Ege Boyu	122.065.682	-	-	-	-	122.065.682
Aquacity	154.701.805	-	-	-	-	154.701.805
İncek Life	8.437.120	-	-	-	-	8.437.120
İncek Blue	302.626.155	-	-	-	-	302.626.155
Bursa Modern	298.849.791	-	-	-	-	298.849.791
İstanbulSarayları	231.868.658	-	-	-	-	231.868.658
Gop Bina	212.237.912	-	-	-	-	212.237.912
Ege Yakası	67.903.765	-	-	-	-	67.903.765
Aydos Counrty	523.026.595	-	-	-	-	523.026.595
Altınoran Agora Çarşı Projesi	974.361.264	-	(974.361.264)	-	-	-
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	1.594.672.654	-	-	-	-	1.594.672.654
Ankara Güneypark Arazi	11.958.096.931	-	-	-	-	11.958.096.931
Gop Avm Arsası	3.717.396.749	-	-	-	-	3.717.396.749
Ümraniye Çakmaklı Arsa	4.423.555.226	-	-	-	-	4.423.555.226
Beykoz Arsa	4.979.283.999	-	-	-	-	4.979.283.999
Halkalı Arsa	97.440.378	-	-	-	-	97.440.378
Çankaya Ege Vadisi	628.667.149	-	-	-	-	628.667.149
Queen Bomoti	201.478.754	-	-	-	-	201.478.754
Alacaatlı Arsa	116.957.035	-	-	-	-	116.957.035
Ankara Polatlı Yenidoğan	781.373.329	-	-	-	-	781.373.329
Metrolife	1.364.591.568	-	-	-	-	1.364.591.568
Sinpaş Park	66.645.926					66.645.926
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi (*)	29.593.231.427	1.027.824.730	-	-	-	30.621.056.157
Toplam	**62.844.570.548**	**1.097.073.682**	**(974.361.264)**	**-**	**-**	**62.967.282.966**

(*) Şirket yönetimi Sinpaş Kızılbük Wellness Resort projesindeki devre mülklerin %70'ni satacağı için stok, kalan %30'unu ise kira geliri elde edeceği için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Bu nedenle yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisindeki devre mülkler sadece kiralanacak devre mülklerin (toplam devre mülkün %30'u) gerçeğe uygun değerini oluşturmaktadır.

NOT 6 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Grup'un faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda işçi davaları için 16.408.864 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2025: 19.939.011 TL)

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

Konut satış vaadi sözleşmelerine istinaden Grup'un ilgili konutun tesliminde gecikmesi halinde, gecikme tahmin edilen teslim tarihini 150 iş günü aşarsa sözleşmede belirtilen satış bedelinin %1'i oranında aylık gecikme cezasını Şirket ödemek zorundadır. Şirket, sözleşmeyi haksız olarak fesh etmesi halinde sözleşme ile belirlenmiş peşin satış bedelinin %15'i kadar vazgeçme akçesi ödemekle yükümlüdür. Bu yükümlülük mücbir sebepler (tabi afetler, yangın, seferberlik, savaş vb.) dışında geçerlidir.

Taşeronlar ile yapılan anlaşmalarda da cezai şartlar bulunmakta olup, diğer taşeronlar yükümlülüklerini yerine getirememeleri durumunda benzer cezaları Şirket'e ödemeyi taahhüt etmişlerdir.

Takyidatlar:

Grup' un sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş ipoteklidir (31 Aralık 2025 : İpoteklidir).

NOT 7 - ÖZKAYNAKLAR

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

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Ödenmiş Sermaye	4.000.000.000	4.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	22.610.381.713	22.610.381.713
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	(294.045.969)	(294.157.625)
Geri Alınmış Paylar (-)	(13.101.713)	(13.101.713)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar	3.992.316.212	3.992.316.212
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)	(14.216.110)	(19.621.940)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	*(14.216.110)*	*(19.621.940)*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	2.481.197.516	2.481.197.516
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	31.765.443.810	31.047.429.735
Net Dönem Karı / (Zararı)	1.247.798.607	835.042.880
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	9.603.049.531	9.485.726.798
Toplam	**75.378.823.597**	**74.125.213.576**

Grup'un 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	5.641.347.545	6.774.000.879
Diğer Geçmiş Yıl Kar/Zararları	26.124.096.265	24.273.428.856
Toplam	**31.765.443.810**	**31.047.429.735**

NOT 8 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, cari dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerleme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

1 Ocak – 30 Eylül 2026 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

Hesaplama, 1 Hisse = 1 TL = 1 Lot eşitliği dikkate alınarak yapılmıştır.

	1 Ocak-30 Eylül 2026	**1 Ocak-30 Eylül 2025**	**1 Temmuz-30 Eylül 2026**	**1 Temmuz-30 Eylül 2025**
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	1.247.798.607	1.115.893.368	1.131.015.592	(17.386.803)
Pay başına (kayıp) / kazanç	**0,3119**	**0,2790**	**0,2828**	**(0,0043)**

NOT 9 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile ilişkili taraflar arasındaki alacak ve borç bakiyeleri aşağıda açıklanmıştır.

30 Eylül 2026	**Alacaklar**			**Borçlar**			**Alacaklar**	**Borçlar**	
	Kısa vadeli			**Kısa vadeli**			**Uzun vadeli**	**Uzun Vadeli**	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	**Ticari**	**Ticari olmayan**	**Peşin Ödenmiş Giderler**	**Ticari**	**Ertelenmiş Gelirler**	**Finansal**	**Ticari**	**Ertelenmiş Gelirler**	**Finansal**
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.661.330.653	-	-	-	-	238.203.128	-	1.503.832.725	247.721.812
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	30.853.405	-	-	-	-	-	-
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	-	-	5.675.595	-	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	236.693	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	-	21.995.017	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	47.124.075	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	2.891.900	-	-	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	84.497.994	-	-	-	-	-	485.848.784	-	-
Oswe Real Estate	-	-	-	1.358.043	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	645.272	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	38.554.310	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	392.878	-	-	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	1.660.532	-	-	-	-	-	-	-	-
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	-	-	674.412	-	-	-	-	-
Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	156.975.730	-	-	-	-	-
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	54.263.260	-	-	-	-	-	-	-	-
Muhafaza Sigorta Acenteliği A.Ş.	-	-	-	8.085.294	-	-	-	-	-
Gyy Elektrik Üretim Tic.A.Ş.	62.262	-	-	-	-	-	-	-	-
Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	-	-	3.097.784	-	-	-	-	-	-
Balıkesir Kasaba Gayrimenkul Satış Paz.İşletme Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	493.364.396	-	-	-	-
Boğaziçi Vakfı	2.407	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Plaza Tic.Mrkz.Yönetimi	-	-	-	98.629	-	-	-	-	-
İçmeler Atık Su Arıtma Sistemleri Ticaret A.Ş.	-	-	-	6.374	-	-	-	-	-
Toplam	**1.844.301.468**	**-**	**86.750.859**	**189.430.192**	**493.364.396**	**238.203.128**	**485.848.784**	**1.503.832.725**	**247.721.812**

31 Aralık 2025	**Alacaklar**			**Borçlar**			**Alacaklar**	**Borçlar**	
	Kısa Vadeli			**Kısa Vadeli**			**Uzun Vadeli**	**Uzun Vadeli**	
İlişkili Taraflarla Olan Bakiyeler	**Ticari**	**Ticari Olmayan**	**Peşin Ödenmiş Giderler**	**Ticari**	**Ertelenmiş Gelirler**	**Finansal**	**Ticari**	**Ertelenmiş Gelirler**	**Finansal**
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	840.457.184	-	-	-	-	279.057.460	-	2.560.232.919	833.848.323
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	29.952.314	-	-	-	-	-	-
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	-	-	6.638.768	-	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	846.669	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	-	49.573.369	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	9.133.382	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	3.276.510	-	-	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	25.411.002	-	-	-	-	-	520.123.765	-	-
Oswe Real Estate	-	-	-	1.532.558	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	408.403	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	53.534.164	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	491.400	-	-	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	1.235.922	-	-	-	-	-	-	-	-
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	21.540.210	-	-	-	-	-	-	-	-
Güney Ege Otel İşletmeleri Ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	83.984.878	-	-	-	-	-	-
Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.	-	-	27.860.258	-	-	-	-	-	-
Gyy Elektrik Üretim Tic.A.Ş.	70.130	-	-	-	-	-	-	-	-
Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	-	-	3.851.079	-	-	-	-	-	-
Toplam	**892.890.761**	**-**	**205.821.461**	**61.085.978**	**-**	**279.057.460**	**520.123.765**	**2.560.232.919**	**833.848.323**

NOT 10 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup'un finansal risk politikaları ve kredi risk yönetim uygulamalarında önceki dönemlere göre önemli bir değişiklik olmamıştır.

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Varlıklar	2.053.235.435	587.735.002
Yükümlülükler	(7.043.490.894)	(8.730.890.171)
Net bilanço pozisyonu	**(4.990.255.459)**	**(8.143.155.169)**

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:

30 Eylül 2026	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	893.108	1.260.030	-	113.629.316
Ticari Alacaklar	29.566.988	2.002.777	-	1.557.387.793
Diğer	2.815.911	4.404.289	-	382.218.326
Toplam Varlıklar	**33.276.007**	**7.667.096**	**-**	**2.053.235.435**
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(1.368.641)	(420.973)	(528)	(90.346.903)
Finansal yükümlülükler	(19.065.485)	(42.263.716)	-	(3.278.623.529)
Diğer	(1.600)	-	-	(78.261)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Finansal yükümlülükler	(29.263.565)	(14.418.411)	-	(2.231.742.050)
Diğer	(89.965)	(25.910.501)	-	(1.442.700.151)
Toplam Yükümlülükler	**(49.789.256)**	**(83.013.601)**	**(528)**	**(7.043.490.894)**
Net Bilanço Pozisyonu	**(16.513.249)**	**(75.346.505)**	**(528)**	**(4.990.255.459)**

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:

31 Aralık 2025	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	1.208.530	666.153	-	106.179.258
Ticari Alacaklar	1.102	-	-	58.720
Diğer	2.433.341	5.609.449	-	481.497.024
Toplam Varlıklar	**3.642.973**	**6.275.602**	**-**	**587.735.002**
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(107.703)	(290.376)	(528)	(23.989.872)
Finansal yükümlülükler	(15.857.685)	(31.777.548)	-	(2.838.132.015)
Diğer	(1.600)	-	-	(85.257)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Finansal yükümlülükler	(51.318.560)	(49.884.294)	-	(5.863.364.110)
Diğer	(96.465)	(2.850)	-	(5.318.917)
Toplam Yükümlülükler	**(67.382.013)**	**(81.955.068)**	**(528)**	**(8.730.890.171)**
Net Bilanço Pozisyonu	**(63.739.040)**	**(75.679.466)**	**(528)**	**(8.143.155.169)**

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup'un içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

	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 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(80.771.420)	80.771.420	(80.771.420)	80.771.420
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	**(80.771.420)**	**80.771.420**	**(80.771.420)**	**80.771.420**
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(418.250.713)	418.250.713	(418.250.713)	418.250.713
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	**(418.250.713)**	**418.250.713**	**(418.250.713)**	**418.250.713**
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(3.413)	3.413	(3.413)	3.413
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	**(3.413)**	**3.413**	**(3.413)**	**3.413**
TOPLAM (3 + 6 +9)	**(499.025.546)**	**499.025.546**	**(499.025.546)**	**499.025.546**

	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 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(339.634.866)	339.634.866	(339.634.866)	339.634.866
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	**(339.634.866)**	**339.634.866**	**(339.634.866)**	**339.634.866**
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(474.676.856)	474.676.856	(474.676.856)	474.676.856
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	**(474.676.856)**	**474.676.856**	**(474.676.856)**	**474.676.856**
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(3.795)	3.795	(3.795)	3.795
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	**(3.795)**	**3.795**	**(3.795)**	**3.795**
TOPLAM (3 + 6 +9)	**(814.315.517)**	**814.315.517**	**(814.315.517)**	**814.315.517**

NOT 11 - 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	**2.372.465.044**	**4.891.907.576**
Ertelenmiş Gelirler	(1.507.772.310)	(317.369.791)
Finansal Yatırımlar	(1)	(25.008.333)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13.546.557.190	12.859.948.456
Maddi Duran Varlıklar	6.712.053	9.043.229
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	660.522	3.140.535
Stoklar	8.051.292.798	6.142.624.151
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	-	108.612.305
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), net	(3.236.059.297)	(2.354.384.386)
Kiralama Hakkı Varlıkları	11.867.327	8.465.060
Peşin Ödenmiş Giderler	(28.262.805)	250.945.863
Diğer Dönen Varlıklar	4.700.133	8.029.646
Sermaye	(3.467.956.929)	(5.330.329.384)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(485.337.585)	(459.433.334)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	3.507.700	4.137.204
Paylara İlişkin Primler /İskontolar	(780.921.750)	(758.981.710)
Geri Alınmış Paylar (-)	2.562.776	2.325.217
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(8.015.838.433)	(3.470.585.831)
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	57.598.645	59.637.502
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(1.790.844.990)	(1.848.908.823)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	**504.483.987**	**(202.671.524)**
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	**2.876.949.031**	**4.689.236.052**

NOT 12 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Tebliğin 31. Maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılama amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır." hükmü kapsamında ortaklıkların hesap dönemi sonunda bireysel finansal tablolarında yer alan finansal borçların, özsermayelerinin beş katını aşmaması gerektiği ve söz konusu hesaplamada kredilerin ilk kullanıldığı tarihteki değerleri değil anılan finansal tablodaki değerlerinin esas alınması gerekmektedir.

	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)	113.076.014	148.962.422
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)	63.370.803.687	62.762.069.299
C	İştirakler	Md.24/(b)	12.059.531.587	12.112.983.886
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	600.870.423	922.637.816
	Diğer Varlıklar		4.453.714.900	3.545.916.807
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**80.597.996.611**	**79.492.570.230**
E	Finansal Borçlar	Md.31	4.756.316.810	6.147.561.188
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	47.767.770	68.917.946
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	381.706.060	927.660.964
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	59.548.241.309	58.655.712.738
	Diğer Kaynaklar		15.863.964.662	13.692.717.394
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**80.597.996.611**	**79.492.570.230**

	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)	113.051.830	69.733.486
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)	548.246.303	548.246.304
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	56.379.801.596	70.088.753.887
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)	65.076.819	53.703.775

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				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	78,63%	78,95%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	15,10%	15,43%
(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	0,68%	0,69%
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	103,39%	131,67%
(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	0,14%	0,09%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,08%	0,07%

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.