ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 30 EYLÜL 2026
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

FİNANSAL DURUM TABLOSU **1-2**
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU **3**
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU **4**
NAKİT AKIŞ TABLOSU **5**

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-17
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	18
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	18
DİPNOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR	18
DİPNOT 6	SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR	18
DİPNOT 7	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	18-20
DİPNOT 8	DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	20
DİPNOT 9	STOKLAR	21
DİPNOT 10	DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	21
DİPNOT 11	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	22
DİPNOT 12	FİNANSAL BORÇLAR	22
DİPNOT 13	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	23
DİPNOT 14	MADDİ DURAN VARLIKLAR	23-24
DİPNOT 15	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	24-25
DİPNOT 16	KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	25-26
DİPNOT 17	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR	26-37
DİPNOT 18	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	27-29
DİPNOT 19	HASILAT	29
DİPNOT 20	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	29-30
DİPNOT 21	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	30
DİPNOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	31
DİPNOT 23	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	31
DİPNOT 24	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	31
DİPNOT 25	GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	32-33
DİPNOT 26	PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP	33
DİPNOT 27	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	34-36
DİPNOT 28	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	36-44
DİPNOT 29	FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	44
DİPNOT 30	PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)	45
DİPNOT 31	BİLANÇO SONRASI OLAYLAR	45
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	46-47

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARİYLE
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot	*(Sınırlı Denetimden Geçmemiş)*	*(Bağımsız Denetimden Geçmiş)*
		Cari Dönem	*Önceki Dönem*
VARLIKLAR	**Referansları**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.019.719.597	1.521.497.071
Ticari Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*7-27*	363.208.161	481.857.492
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*7*	54.140.008	32.239.921
Diğer Alacaklar			
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*8*	52.478.048	30.521.185
Stoklar	9	19.570.338.318	19.326.270.518
Peşin Ödenmiş Giderler	11	83.714.239	54.534.016
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	25	27.212.535	71.059.824
Diğer Dönen Varlıklar			
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	10	120.520.536	115.301.068
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		**21.291.331.442**	**21.633.281.095**
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar			
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	9.102.039	14.124.079
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	13.072.515.559	12.845.207.841
Maddi Duran Varlıklar	14	83.356.001	100.452.771
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	*15*	127.257	144.357
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		**13.165.100.856**	**12.959.929.048**
TOPLAM VARLIKLAR		**34.456.432.298**	**34.593.210.143**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARİYLE
FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	*((Sınırlı Denetimden Geçmemiş) Cari Dönem* **30.09.2026**	*(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem* **31.12.2025**
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Finansal Yükümlükler	12	8.191	62.648
Ticari Borçlar			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*7-27*	1.524.552	482.986
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*7*	6.607.666	21.297.939
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17.a	3.988.119	3.955.240
Diğer Borçlar			
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8-27	796.800	--
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*8*	276.043	54.414
Ertelenmiş Gelirler	11	6.256.686	2.391.021
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	*25*	--	7.696.318
Kısa Vadeli Karşılıklar			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*17.b*	6.212.447	5.039.908
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	758.619	3.263.815
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**26.429.123**	**44.244.289**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar			
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*8*	13.352.308	10.496.727
Uzun Vadeli Karşılıklar			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*17.c*	4.580.804	5.044.494
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		2.834.575.643	8.003.517.770
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**2.852.508.755**	**8.019.058.991**
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	18.a	659.000.000	659.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18.a	4.974.150.930	4.974.150.930
Paylara İlişkin Primler	18.b	3.188.181.780	3.188.181.780
Geri Alınmış Paylar	18.c	(77.986.558)	(66.579.086)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		(226.416)	(1.050.803)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18.d	174.902.187	87.555.644
Geçmiş Yıllar Kârları/(Zararları)	18.e	17.471.979.715	16.826.502.848
Dönem Net Kârı/(Zararı)		5.187.492.782	862.145.550
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**31.577.494.420**	**26.529.906.863**
TOPLAM KAYNAKLAR		**34.456.432.298**	**34.593.210.143**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.- 30.09.2026 VE 2025 ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KAR VEYA ZARAR
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	**Dipnot Referansları**	***Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 01.01.- 30.09.2026**	***Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 01.01.- 30.09.2025**	***Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 01.07.- 30.09.2026**	***Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 01.07.- 30.09.2025**
Hasılat	19	168.096.948	217.264.285	56.919.151	139.100.940
Satışların Maliyeti (-)	19	(99.881.818)	(73.288.029)	(36.826.680)	(44.306.286)
BRÜT KAR/(ZARAR)		**68.215.130**	**143.976.256**	**20.092.471**	**94.794.654**
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	20	(7.878.102)	(34.044.333)	(2.498.480)	(28.325.325)
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(151.198.445)	(133.190.110)	(44.461.513)	(41.073.817)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	12.387.797	3.372.147	246.726	1.128.114
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(12.760.583)	(17.720.751)	(251.255)	(14.279.993)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		**(91.234.203)**	**(37.606.791)**	**(26.872.051)**	**12.243.633**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	63.840.682	23.314.795	22.027.738	8.611.207
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		**(27.393.521)**	**(14.291.996)**	**(4.844.313)**	**20.854.840**
Finansman Gelirleri	24	338.941.591	643.228.873	102.773.429	212.539.567
Finansman Giderleri (-)	24	(926.467)	(512.065)	189.599	32.277
Parasal Kazanç / (Kayıp)	30	(273.214.478)	(3.639.794.062)	10.682.548	(1.250.248.192)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		**37.407.125**	**(3.011.369.250)**	**108.801.263**	**(1.016.821.508)**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		**5.150.085.657**	**1.094.100.807**	**(65.695.185)**	**252.082.008**
- Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	25	(19.209.778)	(13.768.151)	(5.799.620)	(8.425.479)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	25	5.169.295.435	1.107.868.958	(59.895.565)	260.507.487
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)		**5.187.492.782**	**(1.917.268.443)**	**43.106.078**	**(764.739.500)**
DÖNEM KARI/(ZARARI)		**5.187.492.782**	**(1.917.268.443)**	**43.106.078**	**(764.739.500)**
Dönem Karı/Zararının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları	26	5.187.492.782	(1.917.268.443)	43.106.078	(764.739.500)
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	7,87176	(2,90936)	0,06541	(1,16045)
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	26	7,87176	(2,90936)	0,06541	(1,16045)
DİĞER KAPSAMLI GELİR:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler					
Ertelenmiş Vergi Gideri/(Geliri)	25	(353.308)	336.058	38.001	83.684
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	17.c	1.177.695	(1.120.194)	(126.671)	(278.946)
DİĞER KAPSAMLI GELİR /(GİDER)		**824.387**	**(784.136)**	**(88.670)**	**(195.262)**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		**5.188.317.169**	**(1.918.052.579)**	**43.017.408**	**(764.934.762)**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:					
Ana Ortaklık Payları		5.188.317.169	(1.918.052.579)	43.017.408	(764.934.762)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.- 30.09.2026 VE 2025 ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri/ (İskontoları)	Geri Alınmış Paylar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları /(Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam Özkaynaklar
01.01.2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	**18**	**659.000.000**	**4.974.150.930**	**3.188.181.780**	**--**	**66.653**	**20.976.558**	**18.789.009.558**	**(1.874.215.483)**	**25.757.169.996**
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer		--	--	--	--	--	--	(1.874.215.483)	1.874.215.483	**--**
Geri alınmış paylar		--	--	--	(66.579.086)	--	66.579.086	(66.579.086)	--	**(66.579.086)**
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	--	--	(784.136)	--	--	(1.917.268.443)	**(1.918.052.579)**
30.09.2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	**18**	**659.000.000**	**4.974.150.930**	**3.188.181.780**	**(66.579.086)**	**(717.483)**	**87.555.644**	**16.848.214.989**	**(1.917.268.443)**	**23.772.538.331**
01.01.2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	**18**	**659.000.000**	**4.974.150.930**	**3.188.181.780**	**(66.579.086)**	**(1.050.803)**	**87.555.644**	**16.826.502.848**	**862.145.550**	**26.529.906.863**
Yedekler ve geçmiş yıllar kar / (zararlarına) transfer		--	--	--	--	--	75.939.071	786.206.479	(862.145.550)	**--**
Temettü ödemesi		--	--	--	--	--	--	(129.322.140)	--	**(129.322.140)**
Geri alınmış paylar		--	--	--	(11.407.472)	--	11.407.472	(11.407.472)	--	**(11.407.472)**
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		--	--	--	--	824.387	--	--	5.187.492.782	**5.188.317.169**
30.09.2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	**18**	**659.000.000**	**4.974.150.930**	**3.188.181.780**	**(77.986.558)**	**(226.416)**	**174.902.187**	**17.471.979.715**	**5.187.492.782**	**31.577.494.420**

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.- 30.09.2026 VE 2025 ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 01.01.- 30.09.2026	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 01.01.- 30.09.2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(909.662.982)**	**(2.007.727.676)**
Dönem Karı/(Zararı)		5.187.492.782	(1.917.268.443)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**(5.858.853.936)**	**(2.226.858.253)**
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	14-15	17.151.399	17.444.419
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17.c	2.879.594	2.161.627
- İzin Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17.b	2.411.928	1.888.117
Faiz giderleri	24	926.467	437.869
Faiz gelirleri	24	(338.941.591)	(643.228.873)
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	25	(5.150.085.657)	(1.094.100.807)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	23	(63.840.682)	(23.314.795)
Parasal kazanç / (kayıp)		(329.355.394)	(488.145.810)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(254.077.841)**	**2.151.160.871**
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	(284.688.123)	2.687.492.611
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	27	118.649.331	(487.111.559)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(18.074.585)	(43.591.360)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(22.447.603)	(26.711.697)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	27	1.041.566	(1.982.790)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	(14.690.273)	(314.742)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	27	796.800	--
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	3.077.210	3.961.732
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	11	3.865.665	16.338.479
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	17	(4.715.457)	(636.086)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(36.892.372)	3.716.283
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**(925.438.995)**	**(1.992.965.825)**
Vergi Ödemeleri/İadeleri		16.941.193	(14.233.127)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		(1.165.180)	(528.724)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(163.504.565)**	**5.439.584**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13-14-15	74.422.466	28.097.652
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14-15	(237.927.031)	(22.658.068)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**197.231.055**	**576.246.155**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları)	12	(54.457)	34.237
İşletmenin kendi paylarını geri satın alması veya sermayenin azaltılmasıyla ilgili nakit çıkışları (-)	18	(11.407.472)	(66.579.086)
Ödenen faiz		(926.467)	(437.869)
Alınan faiz		338.941.591	643.228.873
Temettü ödemesi		(129.322.140)	--
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		**(875.936.492)**	**(1.426.041.937)**
D. YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		**--**	**--**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		**(875.936.492)**	**(1.426.041.937)**
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**4**	**1.521.497.071**	**2.456.452.780**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		**374.159.018**	**498.021.103**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**4**	**1.019.719.597**	**1.528.431.946**

Ekli dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket veya ASCE GYO) 2010 yılından bu yana Gaziantep ilinde inşaat faaliyetlerini sürdürmektedir. Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 07.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-32788 sayılı izni ardından 13.02.2023 tarihinde yapılan ve 14.02.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile esas sözleşmesini değiştirerek ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket merkezi Gazi Mah. Zübeyde Hanım Bulvarı No:64/A Şehitkamil/Gaziantep adresinde bulunmaktadır.

Şirket'in 13.02.2023 tarihinde yapılan genel kurul kararında değişen esas sözleşmesine göre ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli anonim ortaklıktır.

Şirket'te 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla toplam 26 kişi çalışmaktadır (31 Aralık 2025: 27 kişi).

Şirket 03.08.2023 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'a kote olmuş olup hisseleri işlem görmeye başlamıştır.

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle düzenlenmiş finansal tabloları 30.10.2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki 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" 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 ("TFRS") esas alınmıştır.

Ara dönem finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar ise, Şirket'in kanuni kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, Şirket'in durumunu TFRS'ye uygun sunmak amacıyla TL'nin satın alma gücündeki değişimlerle ilgili olanlar dahil olmak üzere gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran varlıklar içerisinde binanın yeniden değerlenmesi haricinde, endekslenmiş maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

2.2. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı
30 Eylül 2026	4.659,78	1,0000
31 Aralık 2025	3.513,87	1,3261
30 Eylül 2025	3.367,22	1,3839

Şirket yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- "Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

2.3. Para ölçüm ve raporlama birimi

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

2.4. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin tahmin edilebilir bir gelecekte faaliyetlerini sürdüreceği varsayımıyla hazırlamıştır.

2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır.

Bireysel finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem bireysel finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

Şirket, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunu 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu ile, 1 Ocak – 30 Eylül 2026 hesap dönemine ait nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak – 30 Eylül 2025 hesap dönemine ait ilgili dönem finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözlem 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 ve değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

- Şirket'in bilanço tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerleme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranları, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

- Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlenir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleşebilir değerinde 124.559.986 TL tutarında değer düşüklüğü bulunmaktadır.

- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.

  Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.

- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır.

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Şirket, hasılatın muhasebeleştirilmesinde TFRS 15 "Müşteri sözleşmelerinden doğan hasılat" standardına uygun olarak aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır:

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, ancak aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda, müşteriyle yapılan bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü veya diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir.
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir.
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir.
- Sözleşme özü itibariyle ticari niteliktedir.

Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığında hak kazanacağı bedeli tahsil edecek olması muhtemeldir. Şirket bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeme kabiliyetini ve niyetini dikkate alır. Şirket'in tahsiline hak kazanacağı bedel, müşterisine bir fiyat avantajı teklif etmesi nedeniyle, sözleşmede belirtilen fiyattan düşük olabilir.

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ("ASKGP") projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir ve bu projeler ile ilgili Şirket alıcıdan avans almakta ve yükleniciye ödemeler yapmaktadır. ASKGP projelerinde hasılat sözleşme uyarınca edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) kaydedilir.

Bilanço tarihi itibarıyla anahtar teslim projelerde inşaatın tamamlanmış ancak teslimatın gerçekleşmediği durumlar bulunabilir. ASKGP projelerinde de bilanço tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleşmemiş ve geçici kabul protokolünü imzalanmamış durumlar bulunabilir.

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Stoklar

İnşaatı devam eden konut ve inşaat projeleri, direk maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, ham maddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu yılda kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Finansal varlıklar

Finansal varlık kategorileri

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", ve "borçlanma senetleri" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", özkaynağa dayalı finansal varlıklar ile nakit akışlarının yalnızca anapara ve faiz ödemelerini temsil ettiği ve gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak tanımlanmayan, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesi veya finansal varlığın satılması amacı ile elde tutulan borçlanma araçlarından oluşmaktadır. Şirket söz konusu varlıklarını gerçeğe uygun bedelinden ölçer. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Özkaynağa dayalı finansal varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Borçlanma araçlarının finansal tablo dışı bırakıldığı durumda ise, daha önce kapsamlı gelirde muhasebeleştirilen kazanç ve kayıplar özkaynaktan gelir tablosuna sınıflandırılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Finansal varlıkların, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli ya da sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulmaması durumunda, bu finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Ticari alacaklar / borçlar

Doğrudan bir borçluya/alıcıya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar/ticari borçlar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar/ticari borçlar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirketin, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlarda dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar içerisinde yer alan gayrimenkuller yeniden değerlenmiş değerleriyle, diğer varlıklar kayıtlı değerleri üzerinden, birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların düzeltilmiş değerleri üzerinden faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	Yıl
Binalar	50
Tesis makine ve cihazlar	5-17
Taşıtlar	4-5
Demirbaşlar	3-50
Özel maliyetler	5

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımdaki değerinin yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Maddi varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilmektedir. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yeniden Değerleme Yöntemi

Gayrimenkuller (stoklar hariç) yeniden değerlenmiş tutarları ile mali tablolarda yer almaktadır. Yeniden değerlenmiş tutar yeniden değerleme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değere, değerleme tarihinden sonra yapılan ilavelerin eklenmesi ve sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve değer düşüklüklerinin düşülmesiyle tespit edilir. Yeniden değerlemeler bilanço tarihi itibariyle gerçeğe uygun değerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli Aralıklarla yapılır.

Yeniden değerleme konusu varlıkların yeniden değerlemesinden doğan farklar özkaynaklar altında diğer kapsamlı gelir olarak yeniden değerleme değer artış fonuna kaydedilir. Bu değer artışına isabet eden ertelenmiş vergi tutarı da Şirket'in henüz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") statüsünde olmadığı finansal dönemlerde bu fondan mahsup edilmiştir.

Şirket'in GYO olmadığı dönemde yeniden değerlemeye tabi varlıkların yeniden değerlemesinin ilk defa yapılması nedeniyle özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiş olan tutarlar (tarihi maliyeti ile 7.357.013.607 TL) ve ertelenmiş vergi etkisi (tarihi maliyeti ile 1.471.402.722 TL), Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 07.03.2024 tarihinde yayımlanan 14/382 sayılı kararı uyarınca yapılan duyuru gereği "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs ve İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" hesabı "Geçmiş Yıl Karları veya Zararları" hesabına sınıflandırılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri (YAG), mal veya hizmet üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya normal iş akışı çerçevesinde satılmaktan ziyade, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerden oluşmaktadır. Uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar, gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsaların yanı sıra faaliyet kiralamasına konu edilen binalar ve gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmektedir.

YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

Şirket'in YAG projesi geliştirmek amacıyla edindiği arsalar ilk muhasebeleştirme sırasında maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. İlk muhasebeleştirme sonrası dönemde ilgili arsalar üzerinde proje geliştirmeye başladıktan sonra da gerçeğe uygun değer üzerinden izlenmeye devam edilmektedir.

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirmede maliyet bedeli ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. TMS 23 uyarınca özellikli varlık tanımını karşılayan bir yatırım amaçlı gayrimenkulün, inşası veya geliştirilmeleri sırasında ortaya çıkan aktifleştirilebilir nitelikte olduğu tespit edilen borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin düzenli hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerine ilave etmemektedir. Bu giderler gerçekleştiği dönemlerde kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Gayrimenkule ilişkin hizmet giderleri ağırlıklı olarak işletme kira giderleri, bakım/onarım, ve sigorta giderlerini içermektedir.

Şirket, 31.12.2022 itibariyle ve sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerin tespitinde, yatırım amaçlı gayrimenkulün yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak en uygun yöntem kullanılmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk yeniden değerlemesinden doğan farklar özkaynaklar altında diğer kapsamlı gelir olarak yeniden değerleme değer artış fonuna kaydedilir. Bu değer artışına isabet eden ertelenmiş vergi tutarı da Şirket'in henüz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olmadığı finansal dönemlerde bu fondan mahsup edilmiştir. Sonraki gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kar/zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosunda "Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimleri" olarak muhasebeleştirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından elden edilecek kar veya zarar, satılan yatırım amaçlı gayrimenkul satış anındaki taşınan değeri ile satıştan elde edilen tutar arasındaki fark olarak belirlenir. Bu kar veya zarar oluştukları döneme ilişkin kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak ilgili varlığın kullanımın durumunda bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Yatırım amaçlı gayrimenkulden kullanım amaçlı gayrimenkule bir transfer gerçekleştiği durumda tahmini maliyeti ilgili gayrimenkulün kullanım amacının değiştiği tarih itibarıyla geçerli olan gerçeğe uygun değeridir. Kullanım amaçlı gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule bir transfer gerçekleşeceği durumdaysa Şirket'in kullanım amacının değiştiği tarihe kadar maddi duran varlıklar için geçerli olan muhasebe politikası üzerinden ölçülmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere transferler ancak ve ancak varlığa ilişkin kullanım durumunun sona erdiğinin kanıtlanması ve operasyonel bir kiralama işleminin başlamasıyla gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler ise ancak ve ancak varlığa ilişkin kullanım durumunun başladığının kanıtlanması ve satış amaçlı bir gelişmenin başlamasıyla gerçekleşir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre finansal tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında itfa edilmektedirler.

	Yıl
Yazılım ve programlar	3-15

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Karşılıklar, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

Şarta bağlı varlıklar, genellikle, ekonomik yararların işletmeye girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşmaktadır. Şarta bağlı varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır. Şarta bağlı varlıklar, ekonomik faydaların işletmeye girişleri olası ise finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın Şirket'e girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin oluştuğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır.

Banka kredileri

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem giderleri çıkarıldıktan sonraki değerleri ile kaydedilir. Finansman giderleri (geri ödeme esnasındaki primler dahil) tahakkuk esasından muhasebeleştirilir ve vadesinde ödenmeyen finansman giderleri kredi borcuna ilave edilir.

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri TL' ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Bilançoda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL' ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL' ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Bilanço tarihi itibarıyla, Şirket tarafından kullanılan döviz kuru değerleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	**31.12.2025**
Döviz Alış		
ABD$	48,9303	42,8457
EURO	55,5567	50,2859
Döviz Satış		
ABD$	49,0184	42,9229
EURO	55,6568	50,3765

Pay başına kazanç (kayıp)

İlişikteki gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

(i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
(ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
(iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

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

(i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
(ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
(iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
(iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
(v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
(vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
(vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Devlet teşvik ve yardımları

Makul değerleri ile izlenen parasal olmayan devlet teşvikleri de dahil olmak üzere tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve teşvikin işletme tarafından elde edilebileceğine dair makul bir güvence oluştuğunda finansal tablolara yansıtılır.

Geri alınmış paylar

Sermaye olarak kayıtlara alınan paylar geri satın alındığı durumda, geri satın alma ile ilişkilendirilebilen maliyetlerin vergi etkisi düşüldükten sonraki tutarını da kapsayan satın alma bedeli özkaynaklarda azalış olarak muhasebeleştirilir. Geri satın alınan paylar "Geri alınmış paylar" olarak özkaynakların altında gösterilir. Söz konusu payların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar gelir tablosu ile ilişkilendirilmeyerek hisse senedi ihraç primlerine transfer edilmektedir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemde gösterilir. Dönem kârının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek "Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar" kaleminde gösterilir (Dipnot 25).

Dönemin kar veya zararı üzerindeki vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir.

Cari vergi
31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca Geçici Vergi için de uygulanmıştır. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlülük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

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

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

hüküm altına alınmıştır. Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibari ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, Şirket bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Cumhurbaşkanı, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Cumhurbaşkanı tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Ertelenmiş vergi
Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal durum tablosundaki kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanır. Varlık ve yükümlülüklerin vergi değeri, vergi mevzuatı çerçevesinde söz konusu varlık ve yükümlülükler ile ilgili gelecek dönemlerde vergi matrahını etkileyecek tutarları ifade eder. Ertelenmiş vergi, finansal durum tablosu tarihi itibariyle yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, tüm vergilendirilebilir geçici farklar için hesaplanırken ertelenmiş vergi varlığı gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle indirilebilir geçici farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla finansal tablolara alınır. Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olunması ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması şartlarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

31 Aralık 2025 tarihine kadar, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan Şirket'in kurum kazancı üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Ancak, yukarıda açıklanan Kurumlar Vergisi mevzuatına ilişkin olarak yapılan güncellemeler neticesinde, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolardan başlamak üzere ve Şirket'in kar dağıtımına ilişkin olarak alacağı Genel Kurul kararına kadar %30 üzerinden ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmaktadır. Söz konusu hesaplamalar sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, finansal tablolarda netleştirilmiş olarak gösterilmektedir.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

İzin karşılığı

Biriken ücretli izinler; mevcut döneme ilişkin hakların bütünüyle kullanılmaması halinde geleceğe taşınan ve gelecek dönem içerisinde kullanılabilen izinlerdir. Bu izinler giydirilmiş (diğer bir ifade ile çalışanlar, işten ayrılmaları halinde kullanmamış oldukları haklarına ilişkin nakit ödeme yapılmasını talep etme hakkına sahiplerdir) olabileceği gibi, kazanılmamış/giydirilmemiş (diğer bir ifade ile çalışanlar, işten ayrılmaları halinde kullanmamış oldukları haklarına ilişkin olarak nakit ödeme yapılmasını talep etme hakkına sahip değillerdir) de olabilir. Çalışanlar, gelecekteki ücretli izin haklarını arttıran hizmetlerde bulundukça işletme açısından bir yükümlülük doğar. Çalışanların birikmiş kazanılmamış haklarını kullanmadan işten ayrılabilme olasılığı ilgili yükümlülüğün ölçüm şeklini etkilemesine rağmen, ücretli izinler kazanılmamış dahi olsalar, işletme açısından bir yükümlülük mevcuttur ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler, kasada tutulan nakit, bankalarda tutulan mevduatlar, vadeleri 3 ay veya daha kısa olan diğer likit yatırımları içerir (dipnot 4). Nakit akış raporlamasında kullanılan nakit ve nakit benzerleri, tahakkuk eden faiz geliri hariç 3 aydan kısa vadeli nakit ve nakit benzerlerini içermektedir.

Nakit akış raporlaması

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

Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değerin belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler değerleme ve/veya açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülüğe ilişkin dipnotlarda ilave bilgi olarak sunulmuştur. Seviyelere göre değerleme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerleme yöntemi tekniklerinden gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır.

2.8. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

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.

a) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar
Finansal tabloların onaylanma tarihi itibariyle 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
Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

- *TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı*
Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

- *TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı*
Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- *TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı*
Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

- *TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim*
Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

2.9. Portföy Sınırlamalarına Uyum

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler (EK DİPNOT), Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in ana faaliyet konusu (gayrimenkul yatırım ortaklığı) tek olması nedeniyle bölümlere göre raporlama bilgisi 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle verilmemiştir.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Kasa	100.107	58.019
Banka		
- *Vadesiz Mevduat*	17.867.135	6.048.174
- *Vadeli Mevduat*	904.607.456	1.375.189.675
- *B Tipi Likit Fon (*)*	97.144.899	140.201.203
	1.019.719.597	**1.521.497.071**

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle vadeli mevduatların vadeleri 01.10.2026 – 30.12.2026 tarihleri arasında olup yıllık faiz oranı %.37,6 ile %42,00 aralığındadır.

(*) 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle Şirket'in 22.465.944 adet (31 Aralık 2025: 32.444.578 adet) B Tipi likit fonu bulunmaktadır.

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımı bulunmamaktadır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

6. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıkları bulunmamaktadır.

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Kısa Vadeli Ticari alacaklar		
Ticari alacaklar		
-İlişkili taraflardan alacaklar, (dipnot 27.a)	363.212.240	481.866.019
-Diğer ticari alacaklar	28.002.950	19.200.728
Alacak senetleri		
-Diğer ticari alacak senetleri	31.333.000	16.083.068
İlişkili taraflardan ertelenmiş finansman gelirleri, *(dipnot 27.a)* (-)	(4.079)	(8.527)
Diğer taraflardan ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(5.195.942)	(3.043.875)
Şüpheli ticari alacaklar	3.669.117	4.865.655
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.669.117)	(4.865.655)
	417.348.169	**514.097.413**

	30.09.2026	31.12.2025
Uzun Vadeli Ticari alacaklar		
Alacak senetleri		
-Diğer ticari alacak senetleri	13.900.000	21.065.266
Diğer taraflardan ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(4.797.961)	(6.941.187)
	9.102.039	**14.124.079**

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Dönem başı	**4.865.655**	**6.368.768**	**4.865.655**	**6.368.768**
Parasal kazanç / (kayıp)	(1.196.538)	(1.291.203)	(348.582)	(381.039)
Dönem sonu	**3.669.117**	**5.077.565**	**4.517.073**	**5.987.729**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in ticari alacaklarının vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Vadesi 3 aya kadar olan ticari alacaklar	391.215.190	501.066.747

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan alacak senetlerinin vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Vadesi geçmiş alacak senetleri (*)	2.468.000	3.140.230
Vadesi 3 aya kadar olan alacak senetleri	100.000	2.963.857
Vadesi 12 aya kadar olan alacak senetleri	28.765.000	9.978.981
Vadesi 2 yıla kadar olan alacak senetleri	13.900.000	21.065.266
	45.233.000	**37.148.334**

(*) Şirket'in gayrimenkul satışına ilişkin vadesi geçen söz konusu alacaklarının teminatı bulunduğundan bu alacaklara ilişkin karşılık ayrılmamıştır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Kısa Vadeli Ticari borçlar		
Ticari borçlar		
-İlişkili taraflara borçlar, (dipnot 27.b)	1.561.729	519.370
-Borç senetleri	--	1.131.756
-Diğer ticari borçlar	6.768.799	21.732.038
İlişkili taraflara ertelenmiş finansman giderleri, *(dipnot 27.b)* (-)	(37.177)	(36.384)
Diğer taraflara ertelenmiş finansman giderleri (-)	(161.133)	(1.565.855)
	8.132.218	**21.780.925**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in ticari borçlarının vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Vadesi 3 aya kadar olan ticari borçlar	8.330.528	23.383.164

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Personelden alacaklar	110.000	--
Verilen depozito ve teminatlar	1.100.692	1.562.170
Vergi dairesinden alacaklar	49.903.138	27.619.344
Diğer şüpheli alacaklar	1.504.827	1.995.567
Diğer şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(1.504.827)	(1.995.567)
Diğer	1.364.218	1.339.671
	52.478.048	**30.521.185**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli diğer alacağı bulunmamaktadır.

Şirket'in şüpheli diğer alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Dönem başı	**1.995.567**	**2.612.044**	**1.995.567**	**2.612.044**
Parasal kazanç / (kayıp)	(490.740)	(529.565)	(142.966)	(156.276)
Dönem sonu	**1.504.827**	**2.082.479**	**1.852.601**	**2.455.768**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
İlişkili taraflara diğer borçlar, *(dipnot 27.c)*	796.800	--
Alınan depozito ve teminatlar	268.052	--
Diğer çeşitli borçlar	7.991	54.414
	1.072.843	**54.414**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Alınan depozito ve teminatlar	13.352.308	10.496.727
	13.352.308	**10.496.727**

9. STOKLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in stoklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Arsalar (*)	405.537.842	405.537.842
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri (**)	17.370.807.111	17.183.811.679
Tamamlanan projeler (***)	1.918.553.351	1.902.101.306
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(124.559.986)	(165.180.309)
	19.570.338.318	**19.326.270.518**

(*) Şirket'in 26 Aralık 2025 itibariyle arsalarının gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Aralık 2025 döneminde tespit edilmiştir. İlgili arsanın 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle toplam 405.537.842 TL olan endekslenmiş maliyet bedelinin gerçeğe uygun değeri 181.250.000 TL olarak tespit edilmiş olup 124.559.986 TL tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

(**) Şirket'in ilgili dönem itibariyle yapım aşamasındaki inşaat projesi; Büyük Konak (Hisar) Konutları, İstanbul Başakşehir ve Kızılhisar Villaları projeleridir. Şirket'in 30 Eylül 2026 itibariyle yapım aşamasındaki inşaat projesinin arsasının gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Aralık 2025 döneminde tespit edilmiştir. İlgili projelerin 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle toplam 17.370.807.111 TL olan endekslenmiş arsa maliyet bedellerinin gerçeğe uygun değerleri 9.551.513.000 TL olarak tespit edilmiştir.

(***) Şirket'in ilgili dönemler itibariyle tamamlanan projesi; Asce Yeni Mahalle Kanyon 1 Konutları ve Pancarlı Konutlarıdır. Şirket'in 30 Eylül 2026 itibariyle tamamlanmış, satışa hazır projelerine ait meskenlerin gerçeğe uygun değerleri Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Aralık 2025 döneminde tespit edilmiştir. İlgili projelere ait meskenlerin 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle toplam 1.918.553.351 TL olan endekslenmiş maliyet bedellerinin gerçeğe uygun değerleri 3.063.620.000 TL olarak tespit edilmiştir.

10. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Devreden KDV	119.406.054	115.294.106
Personele verilen avanslar	244.776	--
Diğer	869.706	6.962
	120.520.536	**115.301.068**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Ödenecek vergi ve fonlar	737.534	3.262.289
Diğer	21.085	1.526
	758.619	**3.263.815**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Verilen sipariş avansları		
-Diğer taraflara verilen sipariş avansları	82.377.683	51.973.468
Gelecek aylara ait giderler	1.336.556	2.560.548
	83.714.239	**54.534.016**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Alınan sipariş avansları		
-Diğer taraflardan alınan sipariş avansları (*)	6.256.686	2.391.021
	6.256.686	**2.391.021**

(*) Şirket'in tamamlanmış ve yapım aşamasındaki inşaat projelerinin satışlardan tahsil edilen avans tutarlarını ifade etmektedir.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

12. FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in kısa vadeli finansal borçlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Kredi kartı borçları	8.191	62.648
	8.191	**62.648**

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Arsalar	**01.01.-30.09.2026**	**01.01.-30.09.2025**
Dönem başı	**7.479.254.093**	**8.695.963.038**
	7.479.254.093	**8.695.963.038**
Binalar		
Dönem başı	**5.365.953.748**	**3.611.830.706**
Dönem içi girişler	237.786.867	18.178.702
Dönem içi çıkışlar (-)	(10.479.149)	(4.782.857)
	5.593.261.466	**3.625.226.551**
	13.072.515.559	**12.321.189.589**

Şirket'in yatırım amaçlı arazi ve arsaları, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan ya da gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalardan oluşmaktadır. Binalar ise faaliyet kiralamasına konu edilen mesken ve dükkanlardan oluşmaktadır.

(*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değeri 26 Aralık 2025 tarihinde Zeugma Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış değerleme raporları ile belirlenmiştir.

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2026	**Girişler**	**Çıkışlar (-)**	**30.09.2026**
Maliyet Değeri				
Binalar	46.513.326	--	--	46.513.326
Taşıtlar	36.273.083	--	--	36.273.083
Demirbaşlar	45.735.362	140.164	--	45.875.526
Yapılmakta olan yatırımlar	172.337	--	(102.635)	69.702
Özel maliyetler	218.637.394	--	--	218.637.394
	347.331.502	**140.164**	**(102.635)**	**347.369.031**
Birikmiş Amortismanlar (-)				
Taşıtlar	19.083.667	5.104.622	--	24.188.289
Demirbaşlar	31.269.161	2.150.120	--	33.419.281
Özel maliyetler	196.525.903	9.879.557	--	206.405.460
	246.878.731	**17.134.299**		**264.013.030**
Net defter değeri	**100.452.771**			**83.356.001**

	01.01.2025	Girişler	30.09.2025
Maliyet Değeri			
Binalar	91.744.491	--	91.744.491
Taşıtlar	36.273.082	--	36.273.082
Demirbaşlar	41.266.708	4.409.674	45.676.382
Yapılmakta olan yatırımlar	102.645	69.691	172.336
Özel maliyetler	218.637.395	--	218.637.395
	388.024.321	**4.479.365**	**392.503.686**
Birikmiş Amortismanlar (-)			
Taşıtlar	12.277.504	5.104.622	17.382.126
Demirbaşlar	28.149.786	2.373.641	30.523.427
Özel maliyetler	183.353.160	9.879.556	193.232.716
	223.780.450	**17.357.819**	**241.138.269**
Net defter değeri	**164.243.871**		**151.365.417**

Şirket'in amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025	01.07-30.09.2026	01.07-30.09.2025
Maddi duran varlıklar	17.134.299	17.357.819	5.707.364	5.781.627
Maddi olmayan duran varlıklar	17.100	86.600	5.700	5.700
	17.151.399	**17.444.419**	**5.713.064**	**5.787.327**

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	01.01.2026	Girişler	30.09.2026
Maliyet Değeri			
Yazılım ve programlar	3.865.063	--	3.865.063
	3.865.063	**--**	**3.865.063**
Birikmiş İtfa Payları (-)			
Yazılım ve programlar	3.720.706	17.100	3.737.806
	3.720.706	**17.100**	**3.737.806**
Net Defter Değeri	**144.357**		**127.257**

	01.01.2025	Girişler	30.09.2025
Maliyet Değeri			
Yazılım ve programlar	3.865.063	--	3.865.063
	3.865.063	**--**	**3.865.063**
Birikmiş İtfa Payları (-)			
Yazılım ve programlar	3.628.406	86.600	3.715.006
	3.628.406	**86.600**	**3.715.006**
Net Defter Değeri	**236.657**		**150.057**

16. KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu Yükümlülükler:

Şirket'in 30.09.2026 tarihi itibariyle aleyhine yürütülen 5 adet davanın tutarı 1.546.006 TL (31.12.2025: 2.050.176 TL)'dir. Ekli mali tablolarda bu yükümlülükler için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Teminat, rehin ve ipotekler

Şirket'in Teminat/Rehin/İpotek (TRİ) pozisyonu aşağıdadır:

	30.09.2026		31.12.2025	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
-TL	1.816.000	1.816.000	2.408.217	2.408.217
B. Tam konsolidasyon kapsamında 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 grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
		1.816.000		**2.408.217**

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle %0'dır (31 Aralık 2025: %0).

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin verildiği kurumlara göre detayı yıllar itibariyle aşağıda sunulmuş olup tamamı teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Verilen Kurum	**30.09.2026**	**31.12.2025**
İcra dairesi	1.810.000	2.400.260
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	6.000	7.957
	1.816.000	**2.408.217**

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

17.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30.09.2026	**31.12.2025**
Personel ücret borçları	1.885.913	1.908.452
Personele ait ödenecek SGK prim borçları	1.101.898	1.096.276
Personele ait ödenecek vergi ve fonlar	1.000.308	950.512
	3.988.119	**3.955.240**

17.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30.09.2026	**31.12.2025**
Kullanılmamış izin karşılığı	**6.212.447**	**5.039.908**

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in kullanılmamış izin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	01.01-30.09.2026	**01.01-30.09.2025**	**01.07-30.09.2026**	**01.07-30.09.2025**
Dönem Başı	**5.039.908**	**3.221.483**	**5.039.908**	**3.221.483**
Dönem içi ilave izin karşılıkları	2.411.928	1.888.117	523.899	(193.167)
Parasal kazanç / (kayıp)	(1.239.389)	(653.124)	(361.065)	(192.739)
Dönem Sonu	**6.212.447**	**4.456.476**	**5.202.742**	**2.835.577**

17.c Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30.09.2026	**31.12.2025**
Kıdem tazminatı karşılığı	4.580.804	5.044.494
	4.580.804	**5.044.494**

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 06.03.1981 tarih, 2422 sayılı ve 25.08.1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 30.09.2026 tarihi itibarıyla 73.729,87 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2025: 53.919,68 TL/yıl).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30.09.2026 tarihi itibariyle, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30.09.2026 tarihi itibariyle karşılıklar %3,92 (2025: %3,60) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025	01.07-30.09.2026	01.07-30.09.2025
Dönem başı	**5.044.494**	**2.256.439**	**5.044.494**	**2.256.439**
Cari dönem hizmet maliyeti	1.953.706	1.723.758	623.292	(86.136)
Cari dönem faiz maliyeti	925.888	437.869	(189.599)	(32.859)
Cari dönem içerisinde yapılan ödemeler (-)	(1.165.180)	(528.724)	(960.363)	39.677
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	(921.470)	1.120.194	382.897	278.946
Parasal kazanç / (kayıp)	(1.256.634)	(457.470)	(377.510)	(135.001)
Dönem sonu	**4.580.804**	**4.552.066**	**4.523.211**	**2.321.066**

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

18.a Ödenmiş Sermaye

Bilanço tarihi itibariyle, Şirket'in hissedarları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026		31.12.2025	
	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %
Abdulkadir Konukoğlu	320.400.000	48,62	320.400.000	48,62
Emine Koçer	39.200.000	5,95	39.200.000	5,95
Cengiz Konukoğlu	39.200.000	5,95	39.200.000	5,95
Sami Konukoğlu	39.200.000	5,95	39.200.000	5,95
Ülgan Konukoğlu	39.200.000	5,95	39.200.000	5,95
Abdulkadir Konukoğlu (Sami Oğlu)	16.800.000	2,55	16.800.000	2,55
Halka Arz (Grup dışı)	148.000.000	22,46	150.950.000	22,90
Halka Arz (Abdulkadir Konukoğlu)	17.000.000	2,58	14.050.000	2,13
Ödenmiş Sermaye	**659.000.000**	**100**	**659.000.000**	**100**
Sermaye enflasyon düzeltmesi olumlu farkları	4.974.150.930		4.974.150.930	
	5.633.150.930		**5.633.150.930**	

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle tedavüldeki hisseler A, B ve C Grubu olmak üzere her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüştür. Tedavüldeki hisselerin 5.600.000 adedi A Grubu, 22.400.000 adedi B Grubu ve 631.000.000 adedi C Grubu olmak üzere 659.000.000 adet paya ayrılmıştır.

18.b Paylara ilişkin primler

Şirket'in 27 – 28 Temmuz 2023 tarihlerinde halka arz edilen 165.000.000 TL nominal bedelli payların 66.000.000 adedi ortak satışı olarak kalan 99.000.000 adedi nakit sermaye artırımı yolu ile gerçekleşmiş olup gerçekleşen endekslenmemiş primli satış tutarı 2.079.000.000 TL'dir. Bu tutarın endekslenmemiş 831.600.000 TL'lik kısmı ortak satışına ait olup halka arz giderleri düşülmüş endekslenmiş net primli satış tutarı 3.188.181.780 TL'dir. (31.12.2025: 3.188.181.780TL)

18.c Geri alınmış paylar

Şirket Yönetim Kurulu 24 Mart 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK.22.9 (19.03.2025 tarih ve 16/531 s.k.) sayılı ilke kararına istinaden, sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunmak, pay sahiplerinin menfaatlerinin korunması amacıyla,
-Şirket paylarının Borsa'dan geri alım yapılabilmesine,
-Geri alım için ayrılacak fonun şirket kaynaklarından karşılanmasına,
-Pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısının 15.000.000 adet (15.000.000 TL Nominal) olarak belirlenmesine,
-Pay geri alımına konu olabilecek azami fon tutarının 150.000.000- TL olarak belirlenmesine
-Geri alım programı süresinin 30.09.2025 tarihine kadar olmasına karar vermiştir.

Şirket 24 Mart 2025 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile başlatmış olduğu "şirket paylarının geri alım programı" çerçevesinde 25 Mart – 30 Eylül 2025 tarihleri arasında toplam 6.049.315 adet hisse senedini çeşitli fiyat kademelerinden 66.579.086 TL (31.12.2025: 66.579.086 TL) karşılığında geri almıştır.

Şirket 23 Eylül 2026 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile başlatmış olduğu "şirket paylarının geri alım programı" çerçevesinde 23 Eylül – 30 Eylül 2026 tarihleri arasında toplam 1.145.127 adet hisse senedini çeşitli fiyat kademelerinden 11.407.472 TL karşılığında geri almıştır.

18.d Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30.09.2026	31.12.2025
Yasal Yedekler	96.915.629	20.976.558
Geri Alınmış Paylar İçin Ayrılan Yedekler	77.986.558	66.579.086
	174.902.187	**87.555.644**

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

18.e Geçmiş yıllar karları/(zararları)

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibariyle Şirket'in geçmiş yıl karlarının / (Zararlarının) hareket dökümü aşağıdaki gibidir;

Geçmiş yıl karları/(zararları)	30.09.2026	30.09.2025
Dönem başı	**16.826.502.848**	**18.789.009.558**
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler hesabına transfer	(75.939.071)	(1.874.215.483)
Dönem net kar/(zarar) hesabından transfer	862.145.550	--
Geri alınmış paylar	(11.407.472)	(66.579.086)
Temettü ödemesi	(129.322.140)	--
Dönem sonu	**17.471.979.715**	**16.848.214.989**

18.f Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, 6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

30.09.2026	6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Farklar
Ödenmiş Sermaye	659.000.000	659.000.000	--
Sermaye Düzeltme Farkları	2.435.645.907	4.974.150.930	(2.538.505.023)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	1.552.205.658	3.188.181.780	(1.635.976.122)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	140.582.919	174.902.187	(34.319.268)
	4.787.434.484	**8.996.234.897**	**(4.208.800.413)**

19. HASILAT

	01.01-30.09.2026	**01.01-30.09.2025**	**01.07-30.09.2026**	**01.07-30.09.2025**
Tamamlanmış gayrimenkul satışları	43.503.928	116.776.886	13.871.396	99.395.057
Konut kira gelirleri	124.593.020	100.395.375	43.047.755	39.623.203
Diğer	--	141.126	--	82.680
Brüt satış geliri	**168.096.948**	**217.313.387**	**56.919.151**	**139.100.940**
Satış iskontoları (-)	--	(49.102)	--	--
Hasılat	**168.096.948**	**217.264.285**	**56.919.151**	**139.100.940**
Satılan gayrimenkullerin maliyeti (-)	(99.881.818)	(73.288.029)	(36.826.680)	(44.306.286)
Satışların maliyeti (-)	**(99.881.818)**	**(73.288.029)**	**(36.826.680)**	**(44.306.286)**
Brüt kar/(zarar)	**68.215.130**	**143.976.256**	**20.092.471**	**94.794.654**

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

Şirket'in genel yönetim giderleri ve pazarlama satış dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01-30.09.2026	**01.01-30.09.2025**	**01.07-30.09.2026**	**01.07-30.09.2025**
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	7.878.102	34.044.333	2.498.480	28.325.325
Genel yönetim giderleri	151.198.445	133.190.110	44.461.513	41.073.817
	159.076.547	**167.234.443**	**46.959.993**	**69.399.142**

Dönemler itibariyle Şirket'in pazarlama satış dağıtım giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025	01.07-30.09.2026	01.07-30.09.2025
Reklam ve ilan giderleri	7.878.102	34.044.333	2.498.480	28.325.325

Dönemler itibariyle Şirket'in genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025	01.07-30.09.2026	01.07-30.09.2025
Personel ücret ve giderleri	49.449.976	51.528.621	16.216.973	14.625.569
Haberleşme giderleri	2.571.460	2.860.342	882.351	(3.491.331)
Denetim ve danışmanlık giderleri	1.472.758	3.896.710	444.641	3.122.930
Ofis giderleri	3.801.537	11.002.183	1.031.559	6.898.428
Seyahat giderleri	945.143	775.936	453.115	516.649
Bakım ve onarım giderleri	14.081.156	4.603.317	5.631.942	1.781.175
Güvenlik giderleri	7.911.321	7.915.778	2.296.053	2.243.877
Vergi, resim ve harçlar	14.797.848	9.595.944	727.681	1.141.421
Abone ve aidat giderleri	2.857.553	3.296.963	1.013.747	1.055.658
İş yeri kira giderleri	1.119.828	1.088.744	372.788	387.342
Sigorta giderleri	3.025.433	7.511.239	945.889	4.908.179
İzin karşılıkları	2.411.929	1.888.117	523.900	(193.167)
Site aidat giderleri	20.962.700	6.740.425	7.437.397	3.040.893
Kıdem tazminatı karşılığı	1.028.635	1.195.034	(96.962)	(46.459)
Amortisman ve itfa payları	17.151.399	17.444.419	5.713.064	5.787.327
Diğer	7.609.769	1.846.338	867.375	(704.674)
	151.198.445	**133.190.110**	**44.461.513**	**41.073.817**

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine göre giderler satışların maliyeti, genel yönetim giderleri ile satış dağıtım pazarlama giderlerinden oluşmaktadır.

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025	01.07-30.09.2026	01.07-30.09.2025
Taşeron giderleri	99.881.819	73.288.029	36.826.681	44.306.286
Personel ücret ve giderleri	49.449.976	51.528.621	16.216.973	14.625.569
Haberleşme giderleri	2.571.460	2.860.342	882.351	(3.491.331)
Denetim ve danışmanlık giderleri	1.472.758	3.896.710	444.641	3.122.930
Ofis giderleri	3.801.537	11.002.183	1.031.559	6.898.428
Seyahat giderleri	945.143	775.936	453.115	516.649
Bakım ve onarım giderleri	14.081.156	4.603.317	5.631.942	1.781.175
Güvenlik giderleri	7.911.321	7.915.778	2.296.053	2.243.877
Vergi, resim ve harçlar	14.797.848	9.595.944	727.681	1.141.421
Abone ve aidat giderleri	2.857.553	3.296.963	1.013.747	1.055.658
İş yeri kira giderleri	1.119.828	1.088.744	372.788	387.342
Reklam ve ilan giderleri	7.878.102	34.044.333	2.498.480	28.325.325
Sigorta giderleri	3.025.433	7.511.239	945.889	4.908.179
İzin karşılıkları	2.411.928	1.888.117	523.899	(193.167)
Site aidat giderleri	20.962.700	6.740.425	7.437.397	3.040.893
Kıdem tazminatı karşılığı	1.028.635	1.195.034	(96.962)	(46.459)
Amortisman ve itfa payları	17.151.399	17.444.419	5.713.064	5.787.327
Diğer	7.609.769	1.846.338	867.375	(704.674)
	258.958.365	**240.522.472**	**83.786.673**	**113.705.428**

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025	01.07-30.09.2026	01.07-30.09.2025
Ertelenmiş finansman gelirleri	10.191.899	1.548.420	(332.329)	356.743
Kambiyo karları	1.093.036	129.541	518.663	88.527
Diğer	1.102.862	1.694.186	60.392	682.844
	12.387.797	**3.372.147**	**246.726**	**1.128.114**

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025	01.07-30.09.2026	01.07-30.09.2025
Kambiyo zararları	93.998	273.206	66.446	179.154
Ertelenmiş finansman giderleri	11.600.222	15.852.520	(270.548)	13.167.774
Diğer	1.066.363	1.595.025	455.357	933.065
	12.760.583	**17.720.751**	**251.255**	**14.279.993**

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025	01.07-30.09.2026	01.07-30.09.2025
Sabit kıymet satış karları	63.840.682	23.314.795	22.027.738	8.611.207
	63.840.682	**23.314.795**	**22.027.738**	**8.611.207**

24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025	01.07-30.09.2026	01.07-30.09.2025
Faiz gelirleri	338.941.591	643.228.873	102.773.429	212.539.567
	338.941.591	**643.228.873**	**102.773.429**	**212.539.567**

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025	01.07-30.09.2026	01.07-30.09.2025
Faiz giderleri	926.467	437.869	(189.599)	(32.859)
Komisyon Giderleri	--	74.196	--	582
	926.467	**512.065**	**(189.599)**	**(32.277)**

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

	30.09.2026	31.12.2025
Peşin ödenen vergi ve fonlar (vadeli mevduat stopajları)	27.212.535	71.059.824
	27.212.535	**71.059.824**

	30.09.2026	31.12.2025
Kurumlar vergisi karşılığı	19.209.778	23.927.887
Peşin ödenen vergiler (-)	(19.209.778)	(16.231.569)
	--	**7.696.318**

Kurumlar Vergisi

31 Aralık 2025 ve öncesi dönem için Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre; Şirket tarafından, Kurumlar Vergisi'nden istisna kapsamında olduğundan Kurumlar Vergisi hesaplanmamıştır. Ancak, 2025 yılı ile birlikte 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında, raporun Önemli Muhasebe Politikaları bölümünde açıklandığı üzere Kurumlar Vergisi hesaplanmaya başlanacaktır.

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
Ertelenmiş vergi geliri	5.169.295.435	1.107.868.958
Kurumlar vergisi karşılığı	(19.209.778)	(13.768.151)
Toplam vergi geliri, net	**5.150.085.657**	**1.094.100.807**

Gelir Vergisi Stopajı

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak uygulanmaktadır. Ancak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kar payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır.

Şirket, 31 Mart 2026 tarihindeki genel kurul toplantısında 2025 yılındaki faaliyetlerinden elde etmiş olduğu karın dağıtılması yönünde karar almış olması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında vergi oranı %10 olarak hesaplanmıştır (31 Aralık 2025: %30). Söz konusu hesaplama sonuçlarına ilişkin detaylar aşağıda iletilmiştir.

	30.09.2026		**31.12.2025**	
	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / (Yükümlülük)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	1.542.430.000	154.243.000	2.085.967.176	625.790.153
Kıdem tazminatı karşılığı	4.580.804	458.080	5.044.494	1.513.348
Ticari borç reeskontu	(198.310)	(19.831)	(1.602.239)	(480.672)
Ticari alacak reeskontu	9.997.982	999.798	9.993.589	2.998.077
Stoklar ile ilgili düzelme farkları	(17.732.667.377)	(1.773.266.739)	(16.964.778.600)	(5.089.433.580)
İzin karşılıkları	6.212.447	621.245	5.039.908	1.511.972
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	(12.304.212.772)	(1.230.421.277)	(12.082.705.666)	(3.624.811.700)
Stok değer düşüklüğü karşılığı	124.559.986	12.455.999	165.180.309	49.554.093
Şüpheli alacak karşılığı	5.173.944	517.394	6.861.222	2.058.367
Diğer	(1.633.141)	(163.312)	92.607.228	27.782.172
Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	**(28.345.756.437)**	**(2.834.575.643)**	**(26.678.392.579)**	**(8.003.517.770)**

	01.01-30.09.2026	**01.01-30.09.2025**	**01.07-30.09.2026**	**01.07-30.09.2025**
Dönem başı	**(8.003.517.770)**	**(9.007.998.927)**	**(8.003.517.770)**	**(9.007.998.927)**
Dönem vergi geliri/(gideri)	5.169.295.435	1.107.868.958	(59.895.565)	260.507.487
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	(353.308)	336.058	38.001	83.684
Dönem sonu	**(2.834.575.643)**	**(7.899.793.911)**	**(8.063.375.334)**	**(8.747.407.756)**

26. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	01.01-30.09.2026	**01.01-30.09.2025**	**01.07-30.09.2026**	**01.07-30.09.2025**
Net dönem karı/(zararı)	**5.187.492.782**	**(1.917.268.443)**	**43.106.078**	**(764.739.500)**
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	659.000.000	659.000.000	659.000.000	659.000.000
Hisse başına kar/(zarar)	**7,87176**	**(2,90936)**	**0,06541**	**(1,16045)**

27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	30.09.2026	31.12.2025
Sanko Holding A.Ş.	109	145
Sanko Tekstil İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	4.389	20.113
Asce Teknik Yapı A.Ş. (Eski Ünvanı: Asce Gayrimenkul İnşaat San.Ve Ticaret.A.Ş.)	17.427	6.153
Alper Konukoğlu	--	95.480
Çimko Cimento ve Beton Sanayi Ticaret A.Ş.	83.800	--
Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş (*)	363.040.000	481.744.128
Sanko Özel Eğitim Hizmetleri A.Ş.	34.000	--
Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri Sanayi Ticaret A.Ş.	2.515	--
Abdulkadir Konukoğlu Abkon Elektrik	30.000	--
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(4.079)	(8.527)
	363.208.161	**481.857.492**

(*) 30.09.2026 tarihi itibariyle Asce Konut Emlak San ve Tic A.Ş.'ne ait 363.040.000 TL (31.12.2025: 481.744.128 TL) ticari alacak Gaziantep ili, Şahinbey İlçesi, Küçükkızılhisar Mahallesinde kain 9578 Ada, 2 Parselde kayıtlı toplam 47.754,38 m^2 arsa için yapılan 4.09.2024 tarihli revize kat karşılığı sözleşmeye istinaden yapılan avans ödemesinden kaynaklanmaktadır.

b-) İlişkili taraflara ticari borçlar

	30.09.2026	31.12.2025
Sanko Tekstil İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	891	1.182
Sanko Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	1.555.885	513.878
Asko Sınai ve Teknoloji Üretim Sanayi Ticaret A.Ş.	--	4.310
Sanko Holding A.Ş.	4.953	--
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(37.177)	(36.384)
	1.524.552	**482.986**

c-) İlişkili taraflara diğer borçlar

	30.09.2026	31.12.2025
Abdülkadir Konukoğlu	796.800	--
	796.800	**--**

d-) İlişkili taraflardan elde edilen gelirler

01.01.-30.09.2026	Kira Gelirleri
Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	84.560
Asce Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	84.560
Asce Teknik Yapı A.Ş.	313.437
Asce Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	84.560
Asce Tekstil ve İnşaat Malzemeleri Sanayi Ticaret A.Ş.	84.560
Asce Yatırım ve Mühendislik A.Ş	84.560
Abdulkadir Konukoğlu Holding A.Ş.	84.560
Dünya Güneş Enerjisi Sanayi ve Ticaret A.Ş.	84.560
Dekormat Tekstil ve İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	84.560
Bth Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	28.187
Zeugma Emlak Konut A.Ş.	28.187
Abko İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	84.560
Abkon Enerji Yatırımları A.Ş	75.165
Hilal Rentacar	84.560
Abk Solar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	61.306
Abdulkadir Konukoğlu Abkon Elektrik	84.560
Abkon Abdulkadir Konukoğlu Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	84.560
Asce Mimarlık ve Mühendislik Anonim Şirketi	59.192
Ck Yatırım ve Teknoloji Anonim Şirketi	84.560
Dko Solar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	61.306
Enk Yenilenebilir Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	61.306
Hk Yenilenebilir Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	61.306
Sln Solar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	61.306
Zko Yenilenebilir Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	61.306
Toplam	**1.971.284**

01.01.-30.09.2025	Kira Gelirleri
Asce Konut Emlak San. Ve Tic. A.Ş.	90.681
Asce Enerji San Ve Tic A.Ş	90.681
Asce Teknik Yapı A.Ş.	391.008
Asce Tarım Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	90.681
Asce Tekstil Ve İnşaat Malzemeleri San.Tic. A.Ş.	90.681
Asce Yatırım Ve Mühendislik A.Ş	90.681
Abdulkadir Konukoğlu Holding A.Ş.	90.681
Dünya Güneş Enerjisi Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	90.681
Dekormat Tekstil Ve İnşaat San.Ve Tic.A.Ş.	90.681
Bth Yapı İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	90.681
Zeugma Emlak Konut A.Ş.	90.681
Abko İnşaat San Tic A.Ş Abko İnşaat San Tic A.Ş	90.681
Abkon Enerji Yatırımları A.Ş	90.681
Poligon İnşaat Turz.San.Ve Tic A.Ş.	90.681
Toplam	**1.569.861**

d-) İlişkili taraflardan yapılan alışlar ve/veya ödenen giderler:

	01.01.-30.09.2026 Gayrimenkul alımı
Asce Teknik Yapı A.Ş. (*)	219.975.401
	219.975.401

(*) Asce Teknik Yapı A.Ş.'nin sahibi olduğu Asce Kanyon projesinde yer alan 3 adet yatırım amaçlı gayrimenkul alımı ile ilgilidir.

	01.01.-30.09.2025 Gayrimenkul alımı
Asce Konut Emlak Sanayi ve Ticaret A.Ş.	111.718.528
Poligon İnşaat Turz.San.Ve Tic A.Ş.(**)	297.039.495
	408.758.023

(**) Şirket 14.02.2025 tarihinde Poligon İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nden Gaziantep İli Şehitkamiş İlçesi, Pancarlı Mah. 5946 Ada 4 No'lu parselde bulunan 8.221,24 m^2 alana sahip arsa niteliğindeki taşınmaz üzerinde yer alan 26 adet mesken nitelikli bağımsız bölümlere ait satın alma işlemidir.

g-) Üst Yönetim Kadrosuna Ait Ücretler ve Menfaatler Toplamı

Cari dönemde Şirket de görev yapan üst düzey yöneticilere, şirketteki profesyonel görevleri nedeniyle toplam 20.629.790 TL (01.01.-30.09.2025 – 9.441.611 TL) ücret ve benzeri menfaatler bulunmaktadır.

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

28.1. Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı Dipnot 18'de belirtilen çıkarılmış sermaye, kar yedekleri ve birikmiş karları/zararları içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısının yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Sektördeki diğer şirketlerle paralel olarak Şirket'in sermaye yönetiminde borç sermaye oranını izlenmektedir. Bu oran, net borcun toplam özkaynaklara bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam borç (finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır.

	30.09.2026	31.12.2025
Toplam borçlar	2.878.937.878	8.063.303.280
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(1.019.719.597)	(1.521.497.071)
Net finansal borç	**1.859.218.281**	**6.541.806.209**
Özkaynak toplamı	31.577.494.420	26.529.906.863
Yatırılan sermaye	**33.436.712.701**	**33.071.713.072**
Net finansal borç/yatırılan sermaye oranı	**6%**	**20%**

28.2. Finansal Araçlar Kategorileri

	30.09.2026	31.12.2025
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	1.019.719.597	1.521.497.071
Ticari alacaklar	426.450.208	528.221.492
Diğer alacaklar	52.478.048	30.521.185
Finansal yükümlülükler		
Diğer finansal yükümlükler	8.191	62.648
Ticari borçlar	8.132.218	21.780.925
Diğer borçlar	1.072.843	54.414

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçlar, ilişkili taraflara borçlar, finansal borçlar ve diğer parasal yükümlülüklerin iskonto edilmiş kayıtlı değerleri ile birlikte gerçeğe uygun değerine yaklaşık tutarlar üzerinden gösterildiği tahmin edilmekte olup yılsonu kurlarıyla çevrilen dövize dayalı olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer tahmini:

Şirketin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekildeki gibidir:

Seviye 1: Belirli varlık ve yükümlülükler için aktif piyasalardaki kote edilmiş fiyatlardır.

Seviye 2: Seviye 1 içinde yer alan kote edilmiş fiyatlardan başka varlık ve yükümlülükler için direkt veya dolaylı gözlenebilir girdilerdir.

Seviye 3: Gözlenebilir bir piyasa verisi baz alınarak belirlenemeyen varlık ve yükümlülükler için girdilerdir.

30 Eylül 2026 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

Finansal Varlıklar	30.09.2026	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13.072.515.559	--	--	13.072.515.559

31 Aralık 2025 İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

Finansal Varlıklar	31.12.2025	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12.845.207.841	--	--	12.845.207.841

Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket bu riski, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle yönetmektedir.

Faiz oranı riski yönetimi

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket'in, değişken faizli varlık ve yükümlülükleri bulunmadığından faiz oranı riski söz konusu değildir.

Kredi riski yönetimi

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak ve gerektiği takdirde teminat alarak karşılamaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Banka	
30.09.2026	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Mevduatları**	**Diğer**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	363.208.161	63.242.047	--	52.478.048	1.019.619.490	100.107
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	3.669.117	--	1.504.827	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(3.669.117)	--	(1.504.827)	--	--
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
30.09.2026 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C)	**363.208.161**	**63.242.047**	**--**	**52.478.048**	**1.019.619.490**	**100.107**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Banka	
31.12.2025	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Mevduatları**	**Diğer**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	481.857.492	46.364.000	--	30.521.185	1.521.439.052	58.019
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	4.865.655	--	1.995.567	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(4.865.655)	--	(1.995.567)	--	--
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
31.12.2025 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C)	**481.857.492**	**46.364.000**	**--**	**30.521.185**	**1.521.439.052**	**58.019**

Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Likidite risk yönetimi

Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmeye çalışmaktadır.

Likidite riski tabloları

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal borçların vade dağılımını göstermektedir:

30.09.2026	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
Diğer finansal yükümlükler	8.191	8.191	8.191	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**8.191**	**8.191**	**8.191**	**--**	**--**

30.09.2026	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
Beklenen vadeler					
Ticari borçlar	8.132.218	8.132.218	--	8.132.218	**--**
Diğer borçlar	14.425.151	14.425.151	276.043	796.800	13.352.308
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**22.565.560**	**22.565.560**	**276.043**	**8.929.018**	**13.352.308**

31.12.2025	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
Diğer finansal yükümlükler	62.648	62.648	62.648	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**62.648**	**62.648**	**62.648**	**--**	**--**

31.12.2025	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1- 5 yıl arası
Beklenen vadeler					
Ticari borçlar	21.780.925	21.780.925	--	21.780.925	--
Diğer borçlar	10.551.141	10.551.141	54.414	--	10.496.727
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**32.332.066**	**32.332.066**	**54.414**	**21.780.925**	**10.496.727**

Kur riski yönetimi

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur. Kur riski ileride oluşacak ticari işlemler, kayda alınan aktif ve pasifler arasındaki fark sebebiyle ortaya çıkmaktadır. Aşağıdaki tablo her bir finansal enstrüman sınıfı için Şirket'in yabancı para riskini göstermektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibariyle yabancı para pozisyonu aşağıdadır.

Döviz pozisyonu tablosu	**30.09.2026**		
	TL Karşılığı	**USD**	**EURO**
1. Ticari Alacaklar	23.193	474	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	13.828.711	258.486	21.256
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**13.851.904**	**258.960**	**21.256**
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**13.851.904**	**258.960**	**21.256**
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	--	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	--	--	--
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük)	--	--	--
Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**13.851.904**	**258.960**	**21.256**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

Döviz pozisyonu tablosu	**31.12.2025**		
	TL Karşılığı	**USD**	**EURO**
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	4.101.358	92.288	2.097
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**4.101.358**	**92.288**	**2.097**
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**4.101.358**	**92.288**	**2.097**
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	--	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	--	--	--
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük)	--	--	--
Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**4.101.358**	**92.288**	**2.097**

	Kar/(Zarar)	
30.09.2026	**Yabancı Paranın Değer Kazanması**	**Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi**
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları Net Varlık/Yükümlülüğü	1.267.099	(1.267.099)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	**1.267.099**	**(1.267.099)**
EURO'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:		
4- EUR Net Varlık/Yükümlülüğü	118.091	(118.091)
5- EUR Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
6- EURO net etki (4+5)	**118.091**	**(118.091)**
Toplam (3+6)	**1.385.190**	**(1.385.190)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")'nin 30.09.2026 tarihindeki satın alım gücü ile ifade edilmiştir.)

	Kar/(Zarar)	
31.12.2025	**Yabancı Paranın Değer Kazanması**	**Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi**
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları Net Varlık/Yükümlülüğü	396.128	(396.128)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	**396.128**	**(396.128)**
EURO'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:		
4- EUR Net Varlık/Yükümlülüğü	14.009	(14.009)
5- EUR Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
6- EURO net etki (4+5)	**14.009**	**(14.009)**
Toplam (3+6)	**410.137**	**(410.137)**

29. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Şirket, finansal araçlarının tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Şirket'in finansal araçlarının kayıtlı değerleri makul değerlerini yansıtmaktadır.

Şirket'in spekülatif amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Finansal varlıklar, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Finansal aktiflerin, kısa vadeli olmaları ve kredi kaybının önemsenmeyecek ölçüde olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal yükümlülükler, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

30. PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 dönemleri itibariyle enflasyon düzeltmesine ilişkin parasal kazanç / (kayıp) farkları aşağıdaki gibidir:

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025	01.07-30.09.2026	01.07-30.09.2025
Stoklar ait enflasyon farkları	4.998.227.189	931.151.080	1.557.740.836	110.417.816
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklara ait enflasyon farkları	3.223.611.833	2.534.982.925	941.125.719	750.727.153
Maddi olmayan duran varlıklar ait enflasyon farkları	(1.063.426)	1.904.611	(797.209)	149.106
Sermaye enflasyon farkı	(1.385.276.554)	(1.142.064.715)	(403.566.483)	(337.028.264)
Hisse senedi ihraç primleri enflasyon farkı	(784.021.860)	(646.371.800)	(228.405.616)	(190.747.130)
Yasal yedek enflasyon farkı	(18.676.716)	(4.252.785)	(7.433.036)	(1.255.015)
Temettü ödemesine ait enflasyon farkı	18.400.134	--	3.664.710	--
Ertelenmiş vergi enflasyon farkı	(1.968.185.418)	(1.826.281.213)	(573.382.739)	(538.943.527)
Geçmiş yıl karları / (zararları) enflasyon farkı	(4.336.128.060)	(3.429.317.945)	(1.261.232.952)	(1.012.006.637)
Gelir tablosu hesaplarına ilişkin enflasyon farkları	(20.101.600)	(59.544.220)	(17.030.682)	(31.561.694)
	(273.214.478)	**(3.639.794.062)**	**10.682.548**	**(1.250.248.192)**

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2026 (TL)**	**31 Aralık 2025 (TL)**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.019.719.597	1.521.497.071
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	32.642.853.877	32.171.478.359
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		793.858.824	900.234.713
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	34.456.432.298	34.593.210.143
E	Finansal Borçlar	Md.31	--	--
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	8.191	62.648
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	31.577.494.420	26.529.906.863
	Diğer Kaynaklar		2.878.929.687	8.063.240.632
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	34.456.432.298	34.593.210.143
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli- Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	904.607.456	1.375.189.675
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.816.000	2.408.217
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	918.436.167	1.375.189.675

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	K/D	≤%10	0%	0%
2	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	(B+A1)/D	≥%51	95%	93%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	(A+C-A1)/D	≤%49	3%	4%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	B2/D	≤%20	0%	0%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	C2/D	≤%10	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	0%	0%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	(A2-A1)/D	≤%10	3%	4%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	(L/D)	≤%10	3%	4%