Türker Proje
Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme
Anonim Şirketi

1 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026
Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve Sınırlı Denetim Raporu

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi
30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

İÇİNDEKİLER

SINIRLI DENETİM RAPORU

FİNANSAL DURUM TABLOSU ... 1

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ... 2

NAKİT AKIŞ TABLOSU ... 3

ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU ... 4

NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU ... 5

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ... 5

NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA ... 19

NOT 6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ... 19

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR ... 19

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR ... 20

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER ... 20

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR ... 21

NOT 11 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI ... 21

NOT 12 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR ... 22

NOT 13 – KISA ve UZUN VADELİ BORÇLANMALAR ... 23

NOT 14 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR ... 23

NOT 15 - TAAHHÜTLER ... 24

NOT 16 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR ve KARŞILIKLAR ... 24

NOT 17 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER ... 25

NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ ... 25

NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ ... 27

NOT 20 - ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ ... 27

NOT 21 - NİTELİKLERE GÖRE GİDERLER ... 27

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER) ... 28

NOT 23 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /(GİDERLER) ... 28

NOT 24 - FİNANSMAN GELİRLERİ/ (GİDERLERİ) ... 28

NOT 25 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARINA)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR ... 29

NOT 26 - GELİR VERGİLERİ ... 29

NOT 27 - PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP) ... 30

NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI ... 31

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ ... 32

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) ... 34

NOT 31 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR ... 34

NOT 32 - FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR ... 34

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**10.712.261**	**34.386.040**
Nakit ve Nakit Benzerleri	**Not. 6**	7.285.157	31.055.916
Diğer Alacaklar	**Not. 8**	845.375	987.978
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*845.375*	*987.978*
Peşin Ödenmiş Giderler	**Not. 17**	126.877	37.171
Diğer Dönen Varlıklar	**Not. 17**	2.454.852	2.304.975
Duran Varlıklar		**3.706.481.018**	**3.595.058.230**
Diğer Alacaklar	**Not. 8**	122.525	133.514
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*122.525*	*133.514*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	**Not. 9**	3.705.283.899	3.593.718.589
Maddi Duran Varlıklar	**Not. 10**	90.567	55.100
Kullanım Hakkı Varlıkları	**Not. 11**	915.341	1.075.360
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	**Not. 12**	67.505	72.386
Peşin Ödenmiş Giderler	**Not. 17**	1.181	3.281
TOPLAM VARLIKLAR		**3.717.193.279**	**3.629.444.270**

KAYNAKLAR		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**4.973.047**	**1.107.627**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	**Not. 13**	617.080	347.422
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		*617.080*	*347.422*
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		*617.080*	*347.422*
Ticari Borçlar	**Not. 7**	84.638	216.778
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		*84.638*	*216.778*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	**Not. 16**	488.735	448.350
Diğer Borçlar	**Not. 8**	3.782.594	95.077
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*3.782.594*	*95.077*
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**896.460.270**	**867.597.028**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	**Not. 13**	315.482	755.702
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		*315.482*	*755.702*
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		*315.482*	*755.702*
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	**Not. 16**	1.480.579	1.287.875
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	**Not. 26**	894.664.209	865.553.451
ÖZKAYNAKLAR		**2.815.759.962**	**2.760.739.615**
Ödenmiş Sermaye	**Not. 18**	128.172.525	128.172.525
Sermaye Düzeltme Farkları		38.107.629	38.107.629
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		857.996	857.996
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(883.065)	(899.245)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)		*(883.065)*	*(899.245)*
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	***Not. 16, 18***	*(883.065)*	*(899.245)*
Geçmiş Yıl Karları/ (Zararları)		2.594.500.710	2.371.335.034
Net Dönem Karı / (Zararı)	**Not. 27**	55.004.167	223.165.676
TOPLAM KAYNAKLAR		**3.717.193.279**	**3.629.444.270**

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül2026
tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR KISMI	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2026 30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.07.2026 30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2025 30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.07.2025 30.09.2025
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat	**Not.19**	-	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	**Not.19**	-	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		**-**	**-**	**-**	**-**
Genel Yönetim Giderleri (-)	**Not. 20,21**	(27.834.044)	(8.879.534)	(20.960.233)	(8.026.089)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	**Not. 22**	112.078.415	166.257	1.471.037	1.143.743
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	**Not. 22**	(255)	(255)	-	-
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		**84.244.116**	**(8.713.532)**	**(19.489.196)**	**(6.882.346)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/ (Giderler)	**Not. 23**	-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		**84.244.116**	**(8.713.532)**	**(19.489.196)**	**(6.882.346)**
Finansman Gelirleri	**Not. 24**	5.180.869	882.303	2.864.036	1.132.195
Finansman Giderleri (-)	**Not. 24**	(540.409)	(150.760)	(584.287)	(185.105)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	**Not. 25**	164.532.565	38.007.312	280.104.730	165.710.746
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		**253.417.141**	**30.025.323**	**262.895.283**	**159.775.490**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		**(198.412.974)**	**(38.426.359)**	**(168.698.450)**	**(49.671.125)**
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	**Not. 26**	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	**Not. 26**	(198.412.974)	(38.426.359)	(168.698.450)	(49.671.125)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		**55.004.167**	**(8.401.036)**	**94.196.833**	**110.104.365**
DÖNEM KARI (ZARARI)		**55.004.167**	**(8.401.036)**	**94.196.833**	**110.104.365**
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		**55.004.167**	**(8.401.036)**	**94.196.833**	**110.104.365**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		**-**	**-**	**-**	**-**
Ana Ortaklık Payları		55.004.167	(8.401.036)	94.196.833	110.104.365
Pay Başına Kazanç/ (Zarar)	**Not. 27**	**0,00429**	**(0,00066)**	**0,01102**	**0,01289**
Diğer Kapsamlı Gelir:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		**16.180**	**54.536**	**(22.178)**	**37.370**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	**Not. 16**	21.574	72.716	(29.571)	49.826
Vergi Etkisi		(5.394)	(18.180)	7.393	(12.456)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**16.180**	**54.536**	**(22.178)**	**37.370**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**55.020.347**	**(8.346.500)**	**94.174.655**	**110.141.735**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		**55.020.347**	**(8.346.500)**	**94.174.655**	**110.141.735**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		55.020.347	(8.346.500)	94.174.655	110.141.735

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026
tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2026 30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2025 30.09.2025
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(22.076.662)**	**(15.112.815)**
Dönem Karı (Zararı)		**55.004.167**	**94.196.833**
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		55.004.167	94.196.833
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**(80.063.250)**	**(110.119.710)**
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	**Not. 10, 11, 12**	533.053	369.489
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		444.620	341.628
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	**Not. 16**	*444.620*	*341.628*
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	**Not. 24**	(4.624.108)	(2.257.456)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		*(5.164.517)*	*(2.841.743)*
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		*540.409*	*584.287*
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	**Not. 22**	(111.565.310)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		*(111.565.310)*	-
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	**Not. 26**	198.418.368	168.691.057
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	**Not. 24**	(16.352)	(22.293)
Parasal Kazanç/Kayıp ile ilgili düzeltmeler		(163.253.521)	(277.242.135)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**2.982.421**	**810.062**
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	**Not. 8**	(65.779)	(283.286)
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar Azalış (Artış)		*(65.779)*	*(283.286)*
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	**Not. 7**	(89.737)	147.867
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		*(89.737)*	*147.867*
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	**Not. 8**	3.706.115	1.532.385
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Azalış (Artış)		*3.706.115*	*1.532.385*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	**Not. 16**	128.085	226.785
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	**Not. 17**	(95.519)	(163.110)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	**Not. 17,26**	(600.744)	(650.579)
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**4.824.588**	**965.547**
Alınan Faiz		5.228.208	2.561.732
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	**Not. 10,11,12**	(403.620)	(1.596.185)
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(495.189)**	**47.916.264**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	**Not. 13**	295.807	1.326.180
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		*295.807*	*1.326.180*
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	**Not. 13**	(250.587)	(116.263)
Sermaye Artırımına ilişkin Nakit Girişleri	**Not. 18**		47.290.634
Ödenen Faiz	**Not. 24**	(540.409)	(584.287)
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**(17.747.263)**	**33.768.996**
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		**-**	**-**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**(17.747.263)**	**33.768.996**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**Not. 6**	**30.992.225**	**4.157.624**
Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		**(5.959.805)**	**(552.150)**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**Not. 6**	**7.285.157**	**37.374.470**

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)			Birikmiş Karlar		
Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	**Not**	**Ödenmiş Sermaye**	**Sermaye Düzeltme Farkları**	**Sermaye Avansı Ödemesi**	**Paylara İlişkin Primler (İskontolar)**	**Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları**	**Diğer Kazanç ve Kayıplar**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)**	**Net Dönem Karı/ (Zararı)**	**Özkaynak Toplamı**
1 Ocak 2026 Tarihindeki Bakiyeler	**Not. 18**	**128.172.525**	**38.107.629**	**-**	**857.996**	**(899.245)**	**-**	**-**	**2.371.335.034**	**223.165.676**	**2.760.739.615**
Sermaye Avansı Ödemesi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	223.165.676	(223.165.676)	-
Sermaye Arttırımı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	16.180	-	-	-	55.004.167	55.020.347
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	-	*55.004.167*	*55.004.167*
- Tan. Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıp	***Not. 16***	-	-	-	-	*16.180*	-	-	-	-	*16.180*
30 Eylül 2026 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	**Not. 18**	**128.172.525**	**38.107.629**	**-**	**857.996**	**(883.065)**	**-**	**-**	**2.594.500.710**	**55.004.167**	**2.815.759.962**

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)			Birikmiş Karlar		
Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	**Not**	**Ödenmiş Sermaye**	**Sermaye Düzeltme Farkları**	**Sermaye Avansı Ödemesi**	**Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları**	**Diğer Kazanç ve Kayıplar**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)**	**Net Dönem Karı/ (Zararı)**	**Özkaynak Toplamı**
1 Ocak 2025 Tarihindeki Bakiyeler	**Not. 18**	**7.120.696**	**132.717.726**	**8.136.084**	**(827.201)**	**-**	**9.439.341**	**2.346.671.114**	**100.635.002**	**2.603.892.762**
Sermaye Avansı Ödemesi		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler		101.615.649	(130.600.635)	-	-	-	(9.439.341)	24.663.920	(100.635.002)	(114.395.409)
Sermaye Arttırımı		19.436.180	35.990.538	(8.136.084)	-	-	-	-	-	47.290.634
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(22.178)	-	-	-	94.196.834	94.174.656
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	*94.196.834*	*94.196.834*
- Tan. Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıp	***Not. 16***	-	-	-	*(22.178)*	-	-	-	-	*(22.178)*
30 Eylül 2025 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	**Not. 18**	**128.172.525**	**38.107.629**	**-**	**(849.379)**	**-**	**-**	**2.371.335.034**	**94.196.834**	**2.630.962.643**

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. ("Şirket"), başka bir halka açık anonim ortaklık olan Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayii A.Ş. aktifinde yer alan bir kısım gayrimenkullerin **(Not: 2.08.05)** Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19-20.maddeleri, TTK'nın 159-179. maddeleri ve Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde, "ortaklara pay devri modeli ile" kısmi bölünme yoluyla Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanıyla kurulmuş bir şirkettir. Şirket Genel Kurulu 22 Mart 2015 tarihli 2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in unvanını TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş. olarak değiştirilmesine karar vermiş olup unvan değişikliği 18 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket paylarının % 25,11'i Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Şirket'in kayıtlı adresi; Acıbadem Mah. Derin Sokak A Blok No: 8A İç Kapı No: 222 Üsküdar/İstanbul'dur.

Şirket'in gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet göstermesi öngörülmekte olup, mevcut durum itibarıyla sahip olduğu gayrimenkul üzerinde imar ve parselasyon çalışmaları sürdüğünden, geliştirme faaliyetine geçmemiştir. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 7'dir. (31 Aralık 2025: Personel sayısı 7'tir.)

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

30.09.2026

Ortağın Adı-Soyadı, Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
Türker Yatırım Holding A.Ş.	95.987.121	74,89	74,89
Diğer	32.185.404	25,11	25,11
Toplam	**128.172.525**	**100,00**	**100,00**

31.12.2025

Ortağın Adı-Soyadı, Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
Türker Yatırım Holding A.Ş.	95.987.121	74,89	74,89
Diğer	32.185.404	25,11	25,11
Toplam	**128.172.525**	**100,00**	**100,00**

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanmasında uygulanan belli başlı muhasebe prensipleri aşağıdaki gibidir:

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre "TL" olarak tutmaktadır. Ekli finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve geçerli para birimi olan "TL" cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket; Tebliğ'in 5. maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygulamaktadır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayınlanan "TMS Taksonomi Hakkında Duyuru" ile "Finansal Tablo Örnekleri Kullanım Rehberi"nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

1 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 ara hesap dönemine ait finansal tablolar, 30 Ekim 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanıp imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.02 Yüksek Enflasyonlu Ekonomide Raporlama

KGK'nın 23.11.2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında TMS/TFRS uygulayan şirketlerin 31.12.2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardında ("TMS 29") yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği ile kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşların TMS 29 hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak farklı geçiş tarihleri belirleyebileceği hususları kamuya ilan edilmiştir. SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TMS/TFRS'yi 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.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. 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.

TMS 29 uyarınca yapılan düzeltmeler, 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	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Eylül 2026	137,23	1,00000	158%
31 Aralık 2025	110,39	1,24317	211%
30 Eylül 2025	105,78	1,29732	222%

Şirket'in 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 durumlarda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmaktadır.
- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

2.03 Konsolidasyon ve Özkaynaktan Pay Alma Yöntemine Göre Muhasebeleştirmeye İlişkin Esasları

Şirket'in iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

2.04 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.05 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Gerekli olması veya Şirket'in mali durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır.

2.06 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar / Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında, açıklanır.

2.07 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilirler.

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikalarının özeti aşağıdaki gibidir:

2.08.01 Gelir Kaydedilmesi

Gelirler, transferi konusunda söz verilen mal ve/veya hizmetleri yansıtacak şekilde, bu mal ve hizmetler karşılığında hak edilmesi beklenen tutar olarak gösterilmektedir. Bu amaçla TFRS 15 hükümleri çerçevesinde hasılatın kayda alınmasında 5 adımlık bir süreç uygulanmaktadır.

- Müşteriyle yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmedeki ayrı performans kriterleri ve yükümlülüklerin belirlenmesi,
- Sözleşme bedelinin tespit edilmesi,
- Satış bedelinin yükümlülüklere dağıtılması,
- Sözleşme yükümlülükleri yerine getirildikçe hasılatın kaydedilmesi.

Şirket; 2013 yılında kurulmuş olup ana faaliyet konusu ile ilgili bir işlemi ve geliri mevcut değildir. Mevcut durum itibarıyla Şirket'in gelirleri, kiraladığı ofis alanına ait kira giderinin belli kısmını yansıttığı kira gelirlerinden ve Şirket'in sahip olduğu nakit fonun vadeli mevduat olarak bankalarda değerlendirilmesinden sağlanan faiz gelirinden oluşmaktadır. Yansıttığı kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yönteme göre muhasebeleştirilmektedir. Kira gelirleri diğer gelirler arasında muhasebeleştirilir.

2.08.02 Stok Değerlemesi

Yoktur.

2.08.03 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismana tabi tutulmuştur. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

Cinsi	Oran (%)
Demirbaşlar	20

2.08.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları satın alınan bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar, satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur. Amortisman oranı % 20'dir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.08.05 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri İstanbul'da bulunan aşağıda detayı verilmiş gayrimenkullerden oluşmaktadır. Bu gayrimenkuller; 2013 yılında kısmi bölünme yoluyla kurulan Şirket'in aktifine bölünme tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerleri üzerinden kaydedilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitine ilişkin esaslar aşağıda yer almakta olup, bu gayrimenkullerin kısmi bölünme tarihindeki kayıtlı değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farklar Özkaynaklar altında "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)" arasında muhasebeleştirilmiştir.

İstanbul - Kartal Arsa

Yatırım amaçlı olarak Şirketimiz aktifinde yalnızca Kartal'daki eski fabrikanın bulunduğu 69.671 metrekarelik arazi bulunmaktadır. Arazi, Kartal Kentsel Dönüşüm bölgesi kapsamında yer almakta olup, 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı 9. ve 10. Alt Bölge sınırları içinde yer almaktadır.

Bu bölge için hazırlanan 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar planı ilk olarak 23 Haziran 2008 tarihinde onaylanmıştır. Daha sonra aynı bölge için plan revizyonu yapılarak 18 Aralık 2009 tarihinde onaylanmıştır. Bu plan da tadil edilerek 03 Haziran 2011 tarihinde Kartal Merkez Nazım İmar Planı tadilatı olarak onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli plana uygun olarak hazırlanan, 1/1000 ölçekli Kartal Merkez 10. Altbölge Uygulama İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nce 18 Şubat 2011 tarihinde onaylanmıştır. 16 Mayıs 2012 tarihinde Başkanlık Onayı alan plan 6 Temmuz 2012 tarihinde Kartal Belediyesi tarafından askıya çıkarılmış, 6 Ağustos 2012 tarihinde askıdan indirilmiştir. 1/1000 Plan gereği gerçekleştirilecek olan İmar Kanunu'nun 18. Maddesine ilişkin Uygulamaların (Parselasyon Planı) Kartal Belediyesi tarafından başlatılması için 2013 Mart ayı itibarıyla Kartal Belediye Encümen kararları alınmıştır. Kartal Belediyesi tarafından söz konusu uygulama için çalışmalar yürütülmeye başlanmıştır.

Ancak, 03 Haziran 2011 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nın iptali talebiyle Mimarlar Odası tarafından açılan davada, İstanbul 2. İdare Mahkemesi 13 Şubat 2013 tarihinde dava konusu imar planının yürütmesinin durdurulması, 06 Mayıs 2013 tarihinde ise iptali yönünde hüküm tesis etmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından temyize başvurulmuş, temyiz incelemesi Danıştay nezdinde devam etmiştir. Bu kararın devamı olarak, 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planlarının tamamının iptali talebiyle Mimarlar Odası tarafından açılan davada da, İstanbul 2. İdare Mahkemesi tarafından 28 Mayıs 2013 tarihinde planın yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Bu karar neticesinde, Kartal Belediyesi tarafından başlatılmış olan Parselasyon Planı çalışmaları durdurulmuştur. 1/1000 Uygulama İmar Planı aynı mahkemenin 12 Eylül 2013 tarihli kararıyla iptal edilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) tarafından, 02 Ağustos 2013 tarihinde alınan Başkanlık oluru ile yeni bir 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı yapılmaya başlanmış, bu plan görüşülerek karara bağlanmak üzere 12 Mayıs 2014 tarihinde İBB Meclis Gündemi'ne girmiştir.16 Ocak 2015 tarihli İBB Meclis Kararı ile 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nın tadilen onaylanmasına karar verilmiştir. Ancak, planlama sınırları ile ilgili değişiklikten dolayı plan 14 Eylül 2015 tarihinde yeniden meclis gündemine girmiştir. 18 Eylül 2015 tarihli İBB Meclis Kararı ile onaylanmasına karar verilmiştir. 19 Ekim 2016 tarihi itibari ile 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı askıya çıkarılmış olup plana itiraz süresi 17 Kasım 2016 tarihinde dolmuştur. Bu planda arsaların yer aldığı alt bölgenin adı S-9 olarak belirtilmiştir. Şirket; 16 Ekim 2016 tarihinde İBB'ye itirazda bulunmuş ve inşaat alanlarının ekonomik ve işlevsel değerinin korunmasını temin amacıyla, İmar Planında 2.4 no'lu plan notu ile belirlenen 1.8 emsal, %40 konut oranı, 0.4 TAKS ve maksimum yükseklikler (80 ve 60 metre) ile ilgili kısımlarının yerine, iptal edilen daha önceki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yer alan değerlerin alınması yönünde düzeltme talebinde bulunmuş, ancak, cevap verme süre sonu olan 16 Ocak 2017 tarihi itibarıyla İBB'den cevap gelmemiştir. İtirazlarla ilgili olarak İBB Şehir Planlama Müdürlüğü'nün değerlendirmesi 13 Ekim 2017 tarihinde İBB meclisinde onaylanmış, 30 Ekim 2017 ile 29 Kasım 2017 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Bu değişikliklerle planlama alanının içinde yer alan mevcut yapılaşmış alanların dönüşümünün teşvik edilmesi amacıyla TİCTK-2 olarak belirlenmiş alanlardaki emsal kararlarının arttırılmış olduğu görülmüştür. Arazilerin bulunduğu TİCTK-1 alanlarında ise yalnızca konut binası yapıldığı durumlarda, en çok 60 metre olarak belirlenmiş olan bina yükseklikleri, 15 kat olarak değiştirilmiştir. Ancak, TİCTK-1 alanlarındaki yapılaşma koşullarının belirlendiği 2.4 no'lu plan notunun iptali talebiyle bir mülk sahibi tarafından açılmış olan dava neticesinde 5. İdare Mahkemesinin 26 Nisan 2018 tarihli kararıyla söz konusu plan notu iptal edilmiştir.

13 Ekim 2017 tarihli plan notu değişikliklerine yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucu olarak 2.4. ve 2.5 no'lu plan notları yeniden düzenlenmiş ve İBB meclisi tarafından 12 Temmuz 2018 tarihinde plan notu tadilatı olarak onaylanmıştır. Bu plan tadilatı 16 Ekim 2018-16 Kasım 2018 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Plan notlarındaki düzenlemeye göre TİCTK-1 alanlarında yoğunluk 500 ki/ha olarak belirlenmiş; parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) ise yoğunluk 550 ki/ha olarak belirlenmiştir. Ayrıca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda emsal değeri belirlenirken kişi başına düşen inşaat alanının 35 m2 olarak alınması kararı verilmiştir. Plan tadilatına askı süresinde yapılan itirazlara ilişkin İBB İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun 17.10.2019 tarih ve 69 Nolu Raporu 17.10.2019 tarihli İBB Meclis Toplantısı'nda oy birliği ile kabul edilmiştir. Kabul edilen Komisyon Raporu'nda; 2.4 Numaralı Plan hükmünde yer alan minimum parsel büyüklüğüne ilişkin ifadenin "Minimum parsel büyüklüğü net 2.500 m2 olup, imar uygulaması esnasında parselasyonun çözülmediği zorunlu durumlarda parsel büyüklüğü %20 oranında azaltılabilir" şeklinde düzenlenmesinin ve diğer itirazların kabul edilmemesinin uygun görüldüğü belirtilmiştir. Buna uygun olarak tadil edilen Kartal 1/5000 Merkez Nazım İmar Planı değişikliği 23.01.2020-24.02.2020 tarihleri arasında 1 ay süre ile askıya çıkarılmıştır.

Onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'na uygun olarak Kartal Belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli plan çalışmalarına devam edilmiştir. 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ve S10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı, Kartal Belediyesi Meclisi'nin 02.03.2020-06.03.2020 tarihleri arasındaki Mart ayı toplantısında karar verilmek üzere Kartal Belediyesi Meclis İmar Komisyonuna havale edilmiş, 09.07.2020 tarihli Kartal Belediye Meclisi Toplantısı'nda 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ile ilgili 14 Nolu İmar Komisyonu Raporu ve 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ile ilgili 15 Nolu İmar Komisyonu Raporunun, tadilen İmar Komisyonu'nda kalmasına karar verilmiştir.

Kartal Belediyesi Meclisi'nin 11.09.2020 tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ile ilgili 25 Nolu İmar Komisyonu Raporu (2020/6168) ile 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ile ilgili 26 Nolu İmar Komisyonu Raporu (2020/6178) görüşülmüş, söz konusu raporların tadilen İmar Komisyonunda kalmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Kartal Belediyesi Meclisi'nin 19.10.2020 tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ile ilgili 35 Nolu İmar Komisyonu Raporu ile 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ile ilgili 34 Nolu İmar Komisyonu Raporu görüşülmüş, söz konusu raporların tadilen İmar Komisyonunda kalmasına oybirliği ile karar verilmiştir. Takip eden 06.11.2020, 10.12.2020 ve 07.01.2021 tarihli Kartal Belediyesi Meclisi toplantılarında da söz konusu İmar Komisyonu raporları Meclis Gündemine alınarak görüşülmüş, raporların tadilen İmar Komisyonunda kalmasına karar verilmiştir.

Kartal Belediyesi Meclisi'nin 04.02.2021 tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ile ilgili 9 Nolu İmar Komisyonu Raporu ile 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ile ilgili 10 Nolu İmar Komisyonu Raporu görüşülmüş, söz konusu raporlar Meclis tarafından oybirliği ile kabul edilmiş, gerekli imzalar tamamlanarak, Kartal Belediyesi tarafından İstanbul Büyükşehir Belediyesi ("İBB") Meclisi'nde onaylanmak üzere 01.06.2021 tarihinde İBB'ye gönderilmiştir.

İBB Meclisi'nin 13.09.2021 tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda, Şirketimizin arazisinin de yer aldığı alt bölgelere ilişkin İBB Şehir Planlama Müdürlüğü tekliflerinin değerlendirilmek üzere İmar Komisyonuna gönderilmesi İBB Meclisi tarafından oy birliği ile kabul edilmiştir.

17.03.2022 tarihinde gerçekleştirilen İBB Mart Ayı 4.Meclis Toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun Şirketimiz arazisinin de yer aldığı alt bölgelere ilişkin Komisyon raporları İBB Meclisi tarafından oy birliği ile kabul edilmiştir.

Şirketimizin arazisinin de yer aldığı Kartal Merkez S9 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı ile Kartal Merkez S10 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı, Kartal Belediyesi tarafından 07.07.2022 tarihinde askıya çıkarılmış, askı süreci 05.08.2022 tarihinde sona ermiştir.

Kartal Belediyesi Meclisi'nin 10.11.2022 tarihindeki toplantısında, Şirketimiz arazisinin de yer aldığı Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı İtirazları ile ilgili 38 Nolu İmar Komisyonu Raporu (2022/232970) ile Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı İtirazları ile ilgili 39 Nolu Komisyonu Raporu (2022/232971) Meclis'te görüşülmüş ve söz konusu raporlar oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Böylelikle Kartal Belediyesi tarafından 07.07.2022-05.08.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılan Kartal Merkez S9 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı ile Kartal Merkez S10 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planına ilişkin yapılan itirazlar reddedilmiştir.

Şirketimiz arazisinin de yer aldığı Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planına ilişkin olarak Kartal Belediyesi'nce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında yapılan çalışmanın tamamlanması ve Kartal Belediyesi Encümeni tarafından parselasyon planının İstanbul Büyükşehir Belediyesi onayına gönderilmesi beklenmektedir. Arazimizin yer aldığı Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planına ilişkin olarak ise henüz 18. Madde çalışması tamamlanmamıştır. Bundan sonraki süreçte parselasyon planının İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanması, onay sonrasında Kartal Belediyesi'nde 1 ay süre ile askıya çıkartılması, olası itirazların karara bağlanması gerekmektedir. Parselasyon planının kesinleşmesi, kadastro müdürlüğünce onaylanması ve tapu müdürlüğünce tescili sonrasında nihai tapu senetleri alınabilecektir.

Şirketimizin 08.08.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Şirketimizin Kartal'da yer alan arazisi üstünde bulunan 2 adet kargir apartmana ilişkin olarak olası bir depremde meydana gelebilecek zararlardan korunulması amacıyla söz konusu taşınmazların depreme dayanıklığının tespitine karar verilmiş ve riskli bina tespiti yapılması için Kartal Belediyesi nezdinde başvuru yapılmıştır. Başvuru süreci sonunda 2 adet kargir apartman üzerine, "6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtmesi Tesisi" konulmuştur. Söz konusu 2 adet, riskli yapı niteliğindeki kargir apartmanın yıkım işlemleri 27.03.2023 itibarıyla tamamlanmıştır. Ekspertiz değerinde arsanın üzerinde yer alan binalar dikkate alınmadığından binaların yıkılmış olması Şirketimizin finansal tabloları üzerinde bir etki yaratmamaktadır.

Şirketimiz arazisinin de yer aldığı Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planına ilişkin olarak Kartal Belediyesi'nce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında yapılan çalışma tamamlanmış, yapılan imar uygulaması İstanbul Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 24.06.2025 tarih ve 4038-4045-4174 sayılı kararı ile onaylanmış, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine istinaden, 14.01.2025 tarih ve 34 sayılı ve 18.02.2025 tarih ve 223 sayılı Encümen Kararlarına göre hazırlanmış olan parselasyon paftası ve dağıtım cetvelleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 19. maddesi gereğince 28.07.2025 – 28.08.2025 tarihleri arasında 1 (bir) ay süre ile Kartal Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü Harita Şefliğince askıya çıkartılmıştır.

Kartal Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü'nün 03.09.2025 tarihli yazısı ile 29.08.2025 tarihinde askıdan inen parselasyon planına ilişkin olarak askı süresi boyunca herhangi bir itirazın olmadığı, Kadastro Müdürlüğünde ve Tapu Müdürlüğünde parselasyon planının kontrol ve tescil işlemlerine devam edileceği bilgisi edinilmiştir.

Kadastro Müdürlüğü'nce yürütülen kontrol ve tescil işlemleri sırasında inceleme yapılırken "İlgi Encümen Kararı'nda, ihdasen oluşan ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik 15/1 maddesi gereği terkin edilen taşınmazlardan 2370 ada 814-815-816 parseller ile 745 ada 5 parsellerin evveliyatında olan taşınmazlar zikredilerek "745 ada 2 parsel ile 2370 ada 350 ve 672 parsellerde daha önce İstanbul Büyükşehir Belediyesince yapılmış olan kamulaştırmaların uygulamada ihdas edilen kısımlarından karşılanmıştır" şeklinde 814-815-816 parsellerin DOPO'yu düşürmede kullanıldığının belirtildiği ancak 2370 ada 137 parselden gelen ve ihdasen oluşarak DOPO'yu düşürmede kullanılan 2370 ada 813 parsel veya evveliyatındaki kamulaştırılan parselin Encümen Kararınızda belirtilmediği tespit edilmiştir" şeklindeki tespitin yapılarak Kadastro Müdürlüğü'nce Kartal Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'ne yazılı olarak bildirildiği, bahsi geçen düzeltmenin 09.12.2025 tarih ve 1786 sayılı Kartal Belediyesi Encümeni kararıyla yapıldığı, ilgili Encümen kararının Kartal Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nce onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderildiği bilgisi edinilmiştir.

Kartal Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 18.02.2026 tarihli yazısı ile; Kartal Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nce onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilen yukarıda bahsi geçen Kartal Belediyesi Encümen kararına ilişkin olarak, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 20.01.2026 tarih ve 475-475 sayılı Encümen kararının Kartal Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'ne ulaştığı, Kadastro Müdürlüğünde ve Tapu Müdürlüğünde parselasyon planının kontrol ve tescil işlemlerine devam edilmesi için ilgili yazının Kadastro Müdürlüğüne iletildiği, Şirketimize bildirilmiştir.

S9 Alt Planlama Bölgesi Parselasyon Planına ilişkin Kadastro Müdürlüğü ve Tapu Müdürlüğünde yürütülen kontrol ve tescil işlemleri tamamlanmış, 15.04.2026 itibarıyla bu bölgede yer alan toplam 36.528,53 m2 arazimize ilişkin tapularımız teslim alınmıştır.

Şirketimiz arazisinin yer aldığı Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planına ilişkin Kartal Belediyesi'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamındaki çalışmaları ise halen devam etmektedir.

Bu gayrimenkulün 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yetkilendirilmiş olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 10 Ağustos 2026 tarihli ekspertiz raporunda tespit edilen değer dikkate alınmıştır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ekspertiz raporunda bu arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre 3.509.800.000 TL, 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle 3.705.283.899 TL satın alma gücüne göre ifade edilmiş tutar (31 Aralık 2025: 2.890.765.000 TL, 3.593.718.589 TL satın alma gücüne göre ifade edilmiş tutar) değer tespit etmiştir. 2026 yılına isabet eden değer artışı 619.035.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmış bu arsanın nihai kullanımı ve Şirket'e sağlayacağı nakit akışı bu arsa üzerinde gerçekleştirilecek projeler vasıtasıyla olacaktır.

2.08.06 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

İtfaya tabi olan varlıklar için defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Cari dönemde varlıklarda değer düşüklüğü olduğuna dönük bir tespit yapılmamıştır. Bu tespit yapılırken varlıkların mevcut durumu, ekspertiz değerleri vb. hususlar göz önünde bulundurulmuştur.

2.08.07 Kullanım Hakkı Varlıkları ve Kiralamalar

Finansal Kiralama

Yoktur.

Faaliyet Kiralaması

Kiracı Olarak Şirket:

Şirket, kiracı olarak, finansal tablolara almaya ilişkin istisna kapsamında muhasebeleştirilen sözleşmeler dışında sadece ofis alanı kiralama sözleşmesi tarafıdır. Bu kiralama sözleşmesi TFRS 16 "Kiralamalar" standardına uygun olarak muhasebeleştirilmiş, ölçülmüş ve sunulmuştur.

Muhasebeleştirme

TFRS 16 "Kiralamalar" standardının yürürlüğe girdiği 1 Ocak 2019 tarihine kadar Şirket faaliyet kiralaması kapsamındaki sözleşmeler ile ilgili kira ödemelerini kiralama süresi boyunca doğrusal olarak finansal tablolarına yansıtmıştır.

1 Ocak 2019 tarihinde Şirket finansal tablolarına standardın geçiş hükümlerinde yer alan daha önce faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmış kiralamalara ilişkin açıklamalara göre muhasebeleştirmiştir. Bu açıklamalara göre Şirket ilk uygulama tarihinde, 1 Ocak 2019, finansal tablolarına bir kira yükümlülüğü yansıtmıştır. Söz konusu kira yükümlülüğünü, geri kalan kira ödemelerinin, kiracının ilk uygulama tarihindeki alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş bugünkü değeri üzerinden muhasebeleştirmiştir. Bu yükümlülük tutarına karşılık finansal tablolarına kullanım hakkı varlığı yansıtmıştır.

Ölçüm

Kira Yükümlülüğü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle bulunan tutar,
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- Kalıntı değer taahhütleri kapsamında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar,
- Kiracının satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda, bu opsiyonun kullanım fiyatı, ve
- Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- Defter değerini, tüm yeniden değerlendirmeleri ve kiralamada yapılan değişiklikleri yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır. Dönemsel faiz oranı, iskonto oranı ya da uygulanabilir olması durumunda, tanımlanan revize edilmiş iskonto oranıdır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı, diğer bir Standardın uygulanmasıyla başka bir varlığın defter değerine dâhil edilmemiş olmaları durumunda, aşağıdaki maliyetleri kar veya zarara yansıtır:

- Kira yükümlülüğüne ilişkin faiz ve
- Ortaya çıkmasına neden olan olay ya da koşulun meydana geldiği dönemde kira yükümlülüğü ölçümüne dâhil edilmeyen değişken kira ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı, kira yükümlülüğünü, kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kira ödemeleri azami her yıl Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından belirlenen yıllık ÜFE ve TÜFE'nin toplamının ortalaması oranında artacaktır.

Kullanım Hakkı Varlıkları'nın maliyetleri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Kiracı tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler, ve
- Dayanak varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restore edilmesiyle ya da dayanak varlığın kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak kiracı tarafından katlanılacak tahmini maliyetler (bu maliyetlerin stok üretimi için katlanıldığı durumlar hariç). Kiracı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte ya da dayanak varlığı belirli bir süre kullanmasının sonucu olarak bu maliyetlere ilişkin yükümlülüğe katlanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten itibaren Kullanım Hakkı Varlıkları maliyetleri üzerinden; birikmiş amortisman, birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Şirket, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre doğrusal yönteme göre amortismana tabi tutar.

Sunum

Şirket, diğer varlıklardan ayrı bir şekilde kullanım hakkı varlıklarını finansal durum tablosunda sunmuştur. Aynı zamanda kira yükümlülüklerini diğer yükümlülüklerden ayrı bir şekilde finansal durum tablosunda sunmuştur.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda, kira yükümlülüğüne ilişkin faiz giderini, kullanım hakkı varlığına ilişkin amortisman bedelinden ayrı olarak sunmuştur. Kira yükümlülüğüne ilişkin faiz gideri, TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardına göre kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrı olarak sunulması gereken finansman maliyetlerinin bir unsurudur.

Şirket, nakit akış tablosunda kira yükümlülüğünün anapara kısmına ilişkin nakit ödemeleri, finansman faaliyetlerinde; kira yükümlülüğünün faiz kısmına ilişkin nakit ödemeleri, TMS 7 Nakit Akış Tabloları standardına göre ödenen faizlere ilişkin hükümleri çerçevesinde sınıflandırmıştır.

Kullanım Hakkı Varlıkları ve Kiralama İşlemlerinden Borçlar ile ilgili ilave açıklamalar **Not: 11** ve **Not: 13**'de yer almaktadır.

Kiralayan Olarak Şirket:

Şirket'in operasyonel kira gelirleri Kullanım Hakkı Varlığı'na konu ofis alanını alt kiralama olarak ilişkili taraflara kiralanmasından oluşmaktadır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Kullanım Hakkı Varlığı'na konu alt kiralamadan elde etmiş olduğu gelir tutarı 513.105 TL'dir. (30 Eylül 2025: 490.267 TL)

2.08.08 Araştırma Geliştirme Giderleri

Yoktur.

2.08.09 Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Şirket'in aktifleştirdiği borçlanma maliyeti yoktur.

2.08.10 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

a) İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal araçlar
b) Gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – borçlanma araçları;
c) GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları
d) GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen finansal araçlar

olarak sınıflandırılır.
Finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

a) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve

b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflanmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve

- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir.

Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

TFRS 9 hükümleri çerçevesinde "beklenen kredi zararları" modeli uygulanmaktadır. Yeni değer düşüklüğü modeli itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanır ancak özkaynak araçlarına yapılan yatırımlara uygulanmaz.

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar ticari alacaklar, diğer alacaklar ve nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır.

Ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için zarar karşılıkları her zaman ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçülür.

Bir finansal varlıktaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artıp artmadığı belirlenirken ve beklenen kredi zararları tahmin edilirken, aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiler dikkate alınır. Bunlar, Şirket'in geçmiş deneyimlerine ve bilinçli kredi değerlendirmelerine dayanan niteliksel ve sayısal bilgileri ve analizleri ve ileriye yönelik bilgileri içerir.

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

Şirket, her raporlama döneminde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların kredi-değer düşüklüğü olup olmadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya daha fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi-değer düşüklüğüne uğramıştır.

Aşağıdaki olaylara ilişkin gözlemlenebilir veriler finansal varlığın kredi-değer düşüklüğüne uğramış olduğunu gösteren kanıtlardır:

- İhraççının ya da borçlunun önemli finansal sıkıntı içinde olması;
- Temerrüt veya vadenin önemli oranda aşılması gibi nedenlerle bir sözleşme ihlalinin meydana gelmesi;
- Ekonomik veya sözleşmeye bağlı nedenlerle, borçlunun içine düştüğü finansal sıkıntıdan dolayı alacaklının borçluya normal şartlarda düşünmediği bir ayrıcalık tanıması;
- Borçlunun iflasının veya başka bir finansal yeniden yapılanmaya gireceğinin muhtemel olması; veya
- Finansal sıkıntılar nedeniyle bu finansal varlığa ilişkin aktif piyasanın ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların zarar karşılıkları bu varlıkların brüt değerlerinden düşülür.

Kayıttan düşme

Finansal varlıktan daha fazla bir nakit akışı geri kazanmaya yönelik makul bir beklenti bulunmaması durumunda, finansal varlığın brüt tutarı kayıtlardan düşülür. Bu durum, genel olarak Şirket'in borçlunun kayıttan düşmeye konu tutarları geri ödeyebilecek yeterli nakit akışı yaratan gelir kaynaklarının ya da varlıklarının bulunmadığını belirlemesi durumunda oluşur. Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar Şirket'in vadesi geçen alacakların geri kazanılması için uyguladığı yaptırım aktivitelerine hala konu edilebilir.

Finansal varlıklar, hiçbir geri kazanma beklentisi bulunmaması durumunda kayıtlardan düşülür (borçlunun Şirket ile herhangi bir geri ödeme planı yapmaması gibi). Kayıtlardan çıkarılan ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için Şirket alacağı geri kazanabilmek amacıyla yaptırım aktivitelerinde bulunmaya devam eder. Geri kazanım tutarları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

2.08.11 Kur Değişiminin Etkileri

Yıl içerisinde gerçekleşen döviz işlemleri, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövize bağlı varlık ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

2.08.12 Pay başına kar / zarar

Pay başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut payların ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, pay sahiplerine geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz pay" yolu ile arttırabilmektedirler. Pay başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır.

Dolayısıyla pay başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.08.13 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

2.08.14 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Şirket'in, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak finansal tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

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

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

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

2.08.15 İlişkili Taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. İlişkili taraf işlemleri, bakiyeleri v.b. bilgiler **Not:28**'de yer almaktadır.

2.08.16 Devlet Teşvik ve Yardımları

Devlet teşvik ve yardımları yoktur.

2.08.17 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır.

Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte bu farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

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

Vergi varlık ve yükümlülüklerinde netleştirme

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

2.08.18 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

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

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

Ekli finansal tablolarda ayrılan izin karşılıkları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

2.08.19 Nakit Akış Tablosu

Nakit ve nakit benzeri değerler finansal durum tablosunda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadırlar. Nakit akış tablosu için dikkate alınan nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

2.09 Sermaye ve Temettüler

Adi paylar, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi paylar üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.10 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve Yorumları

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 TMS/TFRS ve yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durum ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

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

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı ("TFRS 9") ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar Standardına ("TFRS 7") ilişkin finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Bu değişikliklerin, Şirket finansal tabloları üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

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

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) Resmi Gazete'de yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Bu değişiklik, Şirket için geçerli olmadığından Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TMS/TFRS'ye İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11.

KGK tarafından 27 Eylül 2025 tarihli Resmi Gazete'de TMS/TFRS'ye ilişkin iyileştirmeler, Cilt 11 yayınlanmıştır. Bu kapsamda;

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

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

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

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

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

Genel anlamda, Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

ii) Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar Standardı ve TMS 28 İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardında ("TMS 28") yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TMS 21 Değişiklikleri: Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

KGK tarafından 14 Nisan 2026 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim başlıklı değişiklik ile TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri Standardı ("TMS 21") kapsamında yüksek enflasyonlu olmayan bir geçerli (fonksiyonel) para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunu zorunlu kılmıştır. Bu kapsamda, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan ancak; sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletme, finansal tablolarının çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil tüm tutarları için, cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanacaktır. Fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletme ise, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade edecektir. Bu değişiklikler ayrıca ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket bu değişikliğin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirecektir.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı ("TFRS 18") 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, finansal tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı,
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için finansal tablolarda gerekli açıklamalar,
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı ("TFRS 19"), 10 Ağustos 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu standart kapsama giren bağlı ortaklıklar açısından TMS/TFRS'de yer alan açıklama yükümlülüklerinin azaltılması amacına yöneliktir. TFRS 19 kapsamında kamuya hesap verme sorumluluğu bulunmayan ve kendisi bir bağlı ortaklık niteliğinde olan işletmelerin, diğer TMS/TFRS'de yer alan açıklama hükümleri yerine TFRS 19'da düzenlenen kolaylaştırılmış açıklama hükümlerini uygulaması öngörülmektedir. Böylece, bu işletmelerin açıklama hükümleri açısından raporlama yükümlülüklerinin hafifletilmesi amaçlanmaktadır. TFRS 19'un uygulanması zorunlu olmayıp, işletmelerin tercihine bırakılmıştır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar:

- Halka açık olmayan ya da sermaye piyasası araçları borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması veya,
- TMS/TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide finansal tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Şirket TFRS 19'un finansal tabloları üzerindeki etkisi bulunmamaktadır.

NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur.

NOT 6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Nakit ve Nakit Benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2026	31.12.2025
Kasa	5.645	63
Bankalar	7.279.512	31.055.853
Vadeli	*7.247.688*	*31.012.803*
Vadesiz	*31.824*	*43.050*
Toplam	**7.285.157**	**31.055.916**

Vadeli mevduatlara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026

Döviz Cinsi	Döviz Tutar	TL Karşılığı	Faiz Oranı	Vade
TL (*)	-	7.247.688	42,59%	01.10.2026
Toplam		**7.247.688**		

31 Aralık 2025

Döviz Cinsi	Döviz Tutar	TL Karşılığı	Faiz Oranı	Vade
TL (*)	-	1.112.980	34,95%	02.01.2026
TL (*)	-	29.899.823	47,58%	02.01.2026
Toplam		**31.012.803**		

(*) Günlük Faiz

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda görünen nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	30.09.2026	31.12.2025
Finansal Durum Tablosunda Görünen Tutar	7.285.157	31.055.916
Faiz Gelir Tahakkukları	-	(63.691)
Toplam	**7.285.157**	**30.992.225**

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Kısa ve Uzun Vadeli Ticari Alacakları bulunmamaktadır.

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Kısa Vadeli Ticari Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2026	31.12.2025
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	84.638	216.778
Toplam	**84.638**	**216.778**

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Kısa Vadeli Diğer Alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2026	31.12.2025
Vergi Dairesinden Alacaklar	845.375	987.978
Toplam	**845.375**	**987.978**

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli Diğer Alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2026	31.12.2025
Verilen Depozito ve Teminatlar	122.525	133.514
Toplam	**122.525**	**133.514**

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Kısa Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2026	31.12.2025
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	3.782.594	95.077
Toplam	**3.782.594**	**95.077**

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli Diğer Borçları bulunmamaktadır.

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri İstanbul'da bulunan gayrimenkulden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerleri üzerinden finansal tablolarda gösterilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitine ilişkin detaylı bilgilere **Not:2.08.05**'de yer verilmiştir.

30 Eylül 2026

	1 Ocak 2026 Açılış	Değerleme Artışları/ (Azalışları)	İlaveler	Satışlar	30 Eylül 2026 Bakiye
Arsalar (*)	3.593.718.589	111.565.310	-	-	3.705.283.899
Toplam	**3.593.718.589**	**111.565.310**	**-**	**-**	**3.705.283.899**

30 Eylül 2025

	1 Ocak 2025 Açılış	Değerleme Artışları/ (Azalışları)	İlaveler	Satışlar	30 Eylül 2025 Bakiye
Arsalar	3.405.358.364	-	-	-	3.405.358.364
Toplam	**3.405.358.364**	**-**	**-**	**-**	**3.405.358.364**

(*) Bu gayrimenkulün 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yetkilendirilmiş olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 10 Ağustos 2026 tarihli ekspertiz raporunda tespit edilen değer dikkate alınmıştır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ekspertiz raporunda bu arsa için Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre 3.509.800.000 TL (3.705.283.899 TL satın alma gücüne göre ifade edilmiş tutar) değer tespit etmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere ilişkin doğrudan giderler proje araştırma, emlak vergisi ve güvenlik hizmet bedeli v.b. giderlerden oluşmakta olup, bu giderler genel yönetim giderleri arasında sınıflanmıştır (**Not: 21**).

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin nakde çevrilebilme veya gelirlerinin ve elden çıkarılma durumunda elde edilecek tutarın tahsil edilebilme durumuna ilişkin hiçbir kısıtlama mevcut değildir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkule ilişkin satın alma, inşa veya geliştirme ya da bakım ve onarım veya iyileştirme konularındaki sözleşmeye bağlı hiçbir yükümlülük tutarı yoktur.

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2026

	1 Ocak 2026 Açılış	Alımlar	Satışlar	30 Eylül 2026 Bakiye
Demirbaşlar	668.792	54.415	-	723.207
Toplam	**668.792**	**54.415**	**-**	**723.207**

	1 Ocak 2026 Açılış	Dönem Amortisman	Satışlar	30 Eylül 2026 Bakiye
Birikmiş Amortisman	(613.692)	(18.948)	-	(632.640)
Toplam	**(613.692)**	**(18.948)**	**-**	**(632.640)**

	1 Ocak 2026 Açılış	30 Eylül 2026 Bakiye
Net Değer	55.100	90.567
Toplam	**55.100**	**90.567**

30 Eylül 2025

	1 Ocak 2025 Açılış	Alımlar	Satışlar	30 Eylül 2025 Bakiye
Demirbaşlar	621.125	47.667	-	668.792
Toplam	**621.125**	**47.667**	**-**	**668.792**

	1 Ocak 2025 Açılış	Dönem Amortisman	Satışlar	30 Eylül 2025 Bakiye
Birikmiş Amortisman	(592.533)	(15.004)	-	(607.537)
Toplam	**(592.533)**	**(15.004)**	**-**	**(607.537)**

	1 Ocak 2025 Açılış	30 Eylül 2025 Bakiye
Net Değer	28.592	61.255
Toplam	**28.592**	**61.255**

NOT 11 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

30 Eylül 2026

	1 Ocak 2026 Açılış	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2026 Bakiye
Ofis Alanı	1.548.519	340.665	-	1.889.184
Toplam	**1.548.519**	**340.665**	**-**	**1.889.184**

	1 Ocak 2026 Açılış	Dönem Amortisman	Çıkışlar	30 Eylül 2026 Bakiye
Ofis Alanı	(473.159)	(500.684)	-	(973.843)
Toplam	**(473.159)**	**(500.684)**	**-**	**(973.843)**

	1 Ocak 2026 Açılış	30 Eylül 2026 Bakiye
Net Değer	1.075.360	915.341
Toplam	**1.075.360**	**915.341**

30 Eylül 2025

	1 Ocak 2025 Açılış	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2025 Bakiye
Ofis Alanı	2.051.690	1.548.519	(2.051.690)	1.548.519
Toplam	**2.051.690**	**1.548.519**	**(2.051.690)**	**1.548.519**

	1 Ocak 2025 Açılış	Dönem Amortisman	Çıkışlar	30 Eylül 2025 Bakiye
Ofis Alanı	(2.051.690)	(344.115)	2.051.690	(344.115)
Toplam	**(2.051.690)**	**(344.115)**	**2.051.690**	**(344.115)**

	1 Ocak 2025 Açılış	30 Eylül 2025 Bakiye
Net Değer	-	1.204.404
Toplam	**-**	**1.204.404**

Kullanım hakkı varlıklar için Şirket tarafından verilmiş kalıntı değer taahhüdü bulunmamaktadır.

NOT 12 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2026

	1 Ocak 2026 Bakiye	Alımlar	Satışlar	30 Eylül 2026 Bakiye
Haklar	207.003	8.540	-	215.543
Toplam	**207.003**	**8.540**	**-**	**215.543**

	1 Ocak 2026 Bakiye	Dönem Amortisman	Satışlar	30 Eylül 2026 Bakiye
Birikmiş Amortisman	(134.617)	(13.421)	-	(148.038)
Toplam	**(134.617)**	**(13.421)**	**-**	**(148.038)**

	1 Ocak 2026 Bakiye	30 Eylül 2026 Bakiye
Net Değer	72.386	67.505
Toplam	**72.386**	**67.505**

30 Eylül 2025

	1 Ocak 2025 Bakiye	Alımlar	Satışlar	30 Eylül 2025 Bakiye
Haklar	187.349	-	-	187.349
Toplam	**187.349**	**-**	**-**	**187.349**

	1 Ocak 2025 Bakiye	Dönem Amortisman	Satışlar	30 Eylül 2025 Bakiye
Birikmiş Amortisman	(120.855)	(10.369)	-	(131.224)
Toplam	**(120.855)**	**(10.369)**	**-**	**(131.224)**

	1 Ocak 2025 Bakiye	30 Eylül 2025 Bakiye
Net Değer	66.494	56.125
Toplam	**66.494**	**56.125**

NOT 13 – KISA ve UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	617.080	347.422
Kısa Vadeli Borçlanmalar	**617.080**	**347.422**
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	315.482	755.702
Uzun Vadeli Borçlanmalar	**315.482**	**755.702**
Toplam	**932.562**	**1.103.124**

Kiralama İşlemlerinden Borçlar hesabına ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**
Açılış Bakiyesi	1.103.124	-
İlaveler	295.807	1.326.180
Anapara Ödemesi	(250.599)	(116.264)
Enflasyon Etkisi	(215.770)	-
Kapanış Bakiyesi	**932.562**	**1.209.916**

Dönem sonları itibarıyla kiralamalara ilişkin toplam nakit çıkışı aşağıdaki gibidir;

Hesap Adı	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**
Anapara Ödemesi	(250.599)	(116.264)
Faiz Ödemesi	(540.409)	(584.287)
Toplam	**(791.008)**	**(700.551)**

Dönem sonları itibarıyla kiralama sözleşmesi boyunca bugüne indirgenmiş ve bugüne indirgenmemiş kiralama işlemlerinden borçların vade analizi aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026

	1. yıl	**2. yıl**	**3. yıl**
Bugüne İndirgenmiş	617.080	315.482	-
Bugüne İndirgenmemiş	1.085.250	361.750	-

31 Aralık 2025

	1. yıl	**2. yıl**	**3. yıl**
Bugüne İndirgenmiş	347.422	676.319	79.383
Bugüne İndirgenmemiş	1.006.969	1.006.969	83.914

NOT 14 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

i) Karşılıklar

Yoktur.

ii) Pasifte yer almayan taahhütler

Yoktur.

iii) Aktif değerler üzerinde mevcut bulunan toplam ipotek ve teminat

Yoktur.

iv) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı

Yoktur.

v) Şirket tarafından verilen TRİ'lerin özkaynaklara oranı

Yoktur.

NOT 15 - TAAHHÜTLER

Yoktur.

NOT 16 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR ve KARŞILIKLAR

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Ödenecek Vergi Kesintileri	202.293	194.191
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	286.442	254.159
Toplam	**488.735**	**448.350**

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.480.579	1.287.875
Toplam	**1.480.579**	**1.287.875**

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, mevzuat gereği hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan mevzuat gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 73.729,87 TL tavanına tabidir (31 Aralık 2025: 64.948,77 TL).

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"), Şirket'in 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 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %26,20 enflasyon oranı ve %30,74 iskonto oranı varsayımına göre, %3,60 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (30 Eylül 2025: %3,24 reel iskonto oranı) Şirket'in reel iskonto oranlarına ilişkin olarak yapmış olduğu varsayımlar her bilanço döneminde gözden geçirilmektedir.

Kıdem tazminatı yükümlülüklerine ilişkin ayrılma olasılığı tahmini 30 Eylül 2026 için %100 olarak dikkate alınmıştır (30 Eylül 2025: %100).

	01.01.2026 30.09.2026	**01.01.2025 30.09.2025**
Açılış Bakiyesi	1.287.875	944.039
Faiz Maliyeti	238.840	154.726
Aktüeryal Kayıp/(Kazanç) (*)	(21.574)	29.571
Cari Hizmet Maliyeti	227.354	164.725
Enflasyon Etkisi	(251.916)	(191.393)
Kapanış Bakiyesi	**1.480.579**	**1.101.668**

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Genel Yönetim Giderleri	(466.194)	(319.451)
Kar veya Zararda Muhasebeleştirilen Tutar	**(466.194)**	**(319.451)**
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Aktüeryal (Kazançları) / Kayıpları (*)	21.574	(29.571)
Toplam Dönem Gideri	**(444.620)**	**(349.022)**

(*) Cari dönemde aktüeryal kayıp olarak diğer kapsamlı giderde (özkaynaklarda) muhasebeleştirilen tutar 21.574 TL'dir. Bu tutara isabet eden ertelenmiş vergi geliri de aynı şekilde diğer kapsamlı giderde muhasebeleştirilmesi sonucu diğer kapsamlı gider tutarı (5.394) TL olmuştur.

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Aktüeryal (Kazançları) / Kayıpları	21.574	(29.571)
Vergi Etkisi	(5.394)	7.393
Net (Kazanç)/ Kayıp	**16.180**	**(22.178)**

NOT 17 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2026	31.12.2025
Gelecek Aylara Ait Giderler	126.877	37.171
Toplam (Dönen Varlıklar)	**126.877**	**37.171**
Gelecek Yıllara Ait Giderler	1.181	3.281
Toplam (Duran Varlıklar)	**1.181**	**3.281**
Toplam	**128.058**	**40.452**

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Diğer Dönen Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2026	31.12.2025
Devreden Katma Değer Vergisi	2.454.852	2.304.682
İş Avansları	-	293
Toplam	**2.454.852**	**2.304.975**

NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

(i) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Şirket konsolidasyona tabi değildir.

(ii) Sermaye / Karşılıklı Sermaye İştirak Düzeltmesi / Geri Alınmış Paylar

Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir.

30 Eylül 2026

Ortağın Adı-Soyadı, Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
Türker Yatırım Holding A.Ş.	95.987.121	74,89	74,89
Diğer	32.185.404	25,11	25,11
Toplam	**128.172.525**	**100,00**	**100,00**

31 Aralık 2025

Ortağın Adı-Soyadı, Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
Türker Yatırım Holding A.Ş.	95.987.121	74,89	74,89
Diğer	32.185.404	25,11	25,11
Toplam	**128.172.525**	**100,00**	**100,00**

Şirket'in nihai kontrolü Türker Yatırım Holding A.Ş. kanalıyla Türker ailesi üyelerindedir.

7.120.696 TL olan çıkarılmış sermayesinin 42.724.175 TL'si nakden ve 78.327.654 TL'si iç kaynaklardan (sermaye olumlu farkları hesabından) karşılanmak suretiyle 128.172.525 TL'ye artırılmasına ilişkin işlemler usulüne uygun olarak tamamlanmıştır**.**

Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanının 50.000.000 TL'den 1.000.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve kayıtlı sermaye tavanı kullanım süresinin 2025-2029 yılları olarak belirlenmesi ile Şirketimiz Esas Sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6'ncı maddesinin tadil edilmesine karar verilmiştir (Not 31).

Pay adedi ve pay grupları ve imtiyazlar:

Şirket'in sermayesi her biri 1 kuruş nominal değerli 12.817.252.548 adet paydan oluşmaktadır. Paylarda grup ve imtiyaz hakkı yoktur.

Sermaye Avansı

Yoktur.

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Firmanın karşılıklı sermaye düzeltmesine tabi olacak iştiraki bulunmaması sebebiyle dönem sonu itibarıyla sermaye/karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi bulunmamaktadır.

Geri Alınmış Paylar

Yoktur.

(iii) Sermaye Düzeltmesi Farkları

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Sermaye Düzeltmesi Farkları	38.107.629	38.107.629
Toplam	**38.107.629**	**38.107.629**

(iv) Paylara İlişkin Primler/ İskontolar

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Hisse Senedi İhraç Primleri	857.996	857.996
Toplam	**857.996**	**857.996**

(v) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)

Hesap Adı	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / (kayıpları)	(883.065)	(899.245)
Toplam	**(883.065)**	**(899.245)**

(vi) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)

Yoktur.

(vii) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in 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.

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekleri bulunmamaktadır.

(viii) Geçmiş Yıl Karları / Zararları

Halka açık şirketler, temettü dağıtımlarını SPK'nın II-19.01 nolu "Kar Payı Tebliği" düzenlemelerine göre yaparlar. Bu tebliğe göre kar dağıtım zorunluluğu yoktur. Şirketler kar dağıtım politikalarında veya esas sözleşmelerinde belirtilen şekilde kar payı öderler.

Kar payları taksitler halinde ödenebileceği gibi ara dönem finansal tablolarında yer alan karlar üzerinden kar payı avansı da ödenebilir. Şirketler tarafından dağıtılmasına karar verilen kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

Net dönem karı dışındaki birikmiş karlar bu kalemde gösterilir. İçerikleri nedeniyle birikmiş kar niteliğinde olan dolayısıyla kısıtlanmamış olan olağanüstü yedekler de birikmiş kar sayılır ve geçmiş yıl karları / zararları kaleminde gösterilir.

NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Yoktur.

NOT 20 - ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in dönemler itibarıyla Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	01.01.2026 30.09.2026	01.07.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025
Genel Yönetim Giderleri (-)	(27.834.044)	(8.879.534)	(20.960.233)	(8.026.089)
Toplam Faaliyet Giderleri	**(27.834.044)**	**(8.879.534)**	**(20.960.233)**	**(8.026.089)**

NOT 21 - NİTELİKLERE GÖRE GİDERLER

Şirket'in dönemler itibarıyla Niteliklerine Göre Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	01.01.2026 30.09.2026	01.07.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025
Personel Giderleri	(10.468.438)	(3.491.299)	(9.570.256)	(3.513.587)
Kira Gideri	-	-	(52.997)	-
Amortisman Giderleri [(1)]	(533.053)	(182.825)	(369.489)	(138.584)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Giderleri [(2)]	(12.778.165)	(3.721.384)	(5.740.806)	(1.617.434)
Sermaye Artırım Giderleri	-	-	(1.423.466)	(1.423.466)
Kıdem Tazminat Giderleri	(466.194)	(138.634)	(319.451)	(90.844)
Danışmanlık Giderleri	(2.276.738)	(1.177.857)	(2.286.672)	(971.969)
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	(791.660)	(81.291)	(788.109)	(114.515)
Diğer	(519.796)	(86.244)	(408.987)	(155.690)
Toplam	**(27.834.044)**	**(8.879.534)**	**(20.960.233)**	**(8.026.089)**

([1]) Kullanım Hakkı Varlığı ile ilgili Amortisman giderleri, Nakit Akış Tablosunda "Amortisman ve İtfa Gideri ile ilgili Düzeltmeler" hesabında sunulmuştur.

([2]) Tutarın büyük kısmı proje araştırma, emlak vergisi ve güvenlik hizmet bedeli giderlerinden oluşmaktadır.

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)

Şirket'in dönemler itibarıyla Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2026 30.09.2026	01.07.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	**112.078.415**	**166.257**	**1.471.037**	**1.143.743**
Kira Geliri	513.105	166.257	490.267	162.973
Hisse Senedi İhraç Primi	-	-	980.770	980.770
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Geliri (Not 2.08.05)	111.565.310	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	**(255)**	**(255)**	**-**	**-**
Diğer	(255)	(255)	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler) (Net)	**112.078.160**	**166.002**	**1.471.037**	**1.143.743**

NOT 23 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /(GİDERLER)

30 Eylül 2026

Yoktur.

30 Eylül 2025

Yoktur.

NOT 24 - FİNANSMAN GELİRLERİ/ (GİDERLERİ)

Şirket'in dönemler itibarıyla Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2026 30.09.2026	01.07.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025
Faiz Gelirleri	5.164.517	876.219	2.841.743	1.126.447
Kur Farkı Gelirleri	16.352	6.084	22.293	5.748
Toplam	**5.180.869**	**882.303**	**2.864.036**	**1.132.195**

Şirket'in dönemler itibarıyla Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2026 30.09.2026	01.07.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025
Kiralamalardan Kaynaklanan Faiz Giderleri	(540.409)	(150.760)	(584.287)	(185.105)
Toplam	**(540.409)**	**(150.760)**	**(584.287)**	**(185.105)**

Dönemde aktifleştirilen finansman maliyeti yoktur.

NOT 25 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARINA)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Kâr veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

Parasal Olmayan Kalemler	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.07.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**	**01.07.2025 30.09.2025**
Finansal durum tablosu kalemleri				
Peşin ödenmiş giderler	-	-	43.505	(23.567)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	702.953.589	161.005.759	690.402.170	203.740.683
Maddi duran varlıklar	5.464	625	8.225	2.274
Kullanım Hakkı Varlıkları	108.685	2.268	172.931	67.173
Maddi olmayan duran varlıklar	16.751	3.498	21.489	5.799
Ödenmiş sermaye	(32.525.427)	(7.449.682)	(46.657.598)	(26.673.218)
Sermaye Avansı	-	-	-	2.000.472
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	(167.829)	(38.440)	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	175.898	40.288	167.707	49.492
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	-	(2.380.346)	(1.031.365)
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(507.500.390)	(116.238.805)	(362.998.320)	(13.252.137)
Kar veya zarar tablosu kalemleri				
Genel Yönetim Giderleri (-)	1.895.903	872.990	1.674.642	1.070.107
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(43.819)	(22.034)	(138.745)	(116.508)
Finansman Gelirleri	(386.260)	(169.155)	(210.930)	(128.459)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	**164.532.565**	**38.007.312**	**280.104.730**	**165.710.746**

NOT 26 - GELİR VERGİLERİ

Şirket'in vergi gideri/ geliri; cari dönem kurumlar vergisi gideri ile ertelenmiş vergi giderinden/ gelirinden oluşmaktadır.

Hesap Adı	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.07.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**	**01.07.2025 30.09.2025**
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(198.412.974)	(38.426.359)	(168.698.450)	(49.671.125)
Toplam	**(198.412.974)**	**(38.426.359)**	**(168.698.450)**	**(49.671.125)**

i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Türkiye'deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir. Kurumlar vergisi oranı 2026 kurum kazançları için %25, 2025 kurum kazançları için ise %25 olarak belirlenmiştir.

Kurumlar vergisi oranı, 22.04.2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair 7316 Sayılı Kanun"un 11.maddesi ile 2021 kurum kazançları için %25, 2022 kurum kazançları için %23 olarak belirlenmiştir.

Ayrıca 7456 Sayılı Kanunun 21. maddesinde yer alan düzenlemeyle KVK'nun 32. maddesinde belirlenmiş olan genel kurumlar vergisi oranı %20'den %25'e; bankalar, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, sermaye piyasası kurumları, sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerine uygulanan kurumlar vergisi oranı ise %25'den %30'a çıkartılmıştır.

Kurumlar vergisi oran artışları 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere; kurumların 2023 ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan kurumların ise 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere 15 Temmuz 2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Türk vergi hukukuna göre, zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesi uyarınca, Kurumlar Vergisi; mükellefin beyanı üzerine tarh olunur. Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili

yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 30 Nisan tarihine kadar vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilirler.

Gelir Vergisi Stopajı:

Kurumlar vergisine ek olarak, 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. 23 Temmuz 2006 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2006/10731 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Gelir vergisi stopaj oranı %10' dan %15'e çıkarılmıştır.

22 Aralık 2021 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile Gelir Vergisi Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanunu kapsamında, tam mükellef kurumlar tarafından dağıtılan kar paylarından yapılacak stopaj oranı %15'ten %10'a indirilmiştir.

22 Aralık 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 9286 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile Gelir Vergisi Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanunu kapsamında, tam mükellef kurumlar tarafından dağıtılan kar paylarından yapılacak stopaj oranı %10'dan %15'e çıkarılmıştır.

ii) Ertelenmiş Vergi

Şirket vergiye esas yasal mali tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifini ve pasifini muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in finansal durum tablosu tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği dönemlerin vergi oranları dikkate alınmıştır.

	30.09.2026		**31.12.2025**	
	Birikmiş Farklar	**Ertelenmiş Vergi**	**Birikmiş Farklar**	**Ertelenmiş Vergi**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.700.639.077	(925.159.770)	3.587.944.276	(896.986.071)
Diğer	121.982.243	30.495.561	125.730.477	31.432.620
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		**(894.664.209)**		**(865.553.451)**

	01.01.2026 30.09.2026	**01.01.2025 30.09.2025**
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü)	(865.553.451)	(806.588.582)
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	(198.412.974)	(168.698.450)
Kıdem Aktüeryal Fon Mahsup	(5.394)	7.393
Enflasyon Etkisi	169.307.610	163.527.725
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü)	**(894.664.209)**	**(811.751.914)**

NOT 27 - PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

Pay başına kar miktarı, net dönem karının Şirket paylarının yıl içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket'in pay başına kazanç / (kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir.

	01.01.2026 30.09.2026	**01.07.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**	**01.07.2025 30.09.2025**
Dönem Karı / (Zararı)	55.004.167	(8.401.036)	94.196.833	110.104.365
Ortalama Pay Adedi	12.817.252.548	12.817.252.548	8.544.835.032	8.544.835.032
Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)	**0,00429**	**(0,00066)**	**0,01102**	**0,01289**

NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemin niteliği ve alınan-verilen teminatların tutarı aşağıdadır:

	İlişkinin Niteliği	Teminatın Niteliği
Türker Yatırım Holding A.Ş.	Kira Geliri	Yok
Türsoy Turizm A.Ş.	Kira Geliri	Yok
Güntürksoy Turizm Yatırımları San. A.Ş.	Kira Geliri	Yok

b) İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri:

30 Eylül 2026

Yoktur.

31 Aralık 2025

Yoktur.

c) İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar:

30 Eylül 2026

İlişkili taraflara satışlar

	Kira Geliri
Türker Yatırım Holding A.Ş.	171.035
Türsoy Turizm A.Ş.	171.035
Güntürksoy Turizm Yatırımları San. A.Ş.	171.035
Toplam	**513.105**

İlişkili taraflardan alımlar

Yoktur.

30 Eylül 2025

İlişkili taraflara satışlar

	Kira Geliri
Türker Yatırım Holding A.Ş.	163.423
Türsoy Turizm A.Ş.	163.423
Güntürksoy Turizm Yatırımları San. A.Ş.	163.421
Toplam	**490.267**

İlişkili taraflardan alımlar

Yoktur.

d) Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretler: 1.766.001 TL (1 Ocak-30 Eylül 2025: 1.733.523 TL)

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(a) Sermaye risk yönetimi

Şirket mevcut durum itibarıyla; sahip olduğu arazi üzerinde imar ve parselasyon çalışmaları tamamlanmadığı için gayrimenkul geliştirme faaliyetlerine başlamamıştır. Şirket mali tablolarında en önemli finansal varlık kalemi banka mevduatlarıdır. Bunun dışında önemli bir parasal varlık ve yükümlülük yoktur.

(b) Şirket'in maruz kaldığı riskler

Şirket'in mevcut durum itibarıyla kredi ve kur riskine tabi değildir. Faiz riski ve likidite riski ile ilgili açıklamalar aşağıda yer almaktadır.

(b1) Faiz oranı riski yönetimi

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	7.247.688	31.012.803
Finansal Yükümlülükler	(932.562)	(1.103.124)
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

Şirket'in sabit faizli varlıklarının tamamı kısa vadeli olduğundan faiz değişmelerinden etkilenme potansiyeli taşımaktadır. Bu nedenle bu analizde sabit faizli finansal varlıklar da dikkate alınmıştır. 30 Eylül 2026 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz 1 baz puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 63.151 TL daha yüksek olacaktı (31 Aralık 2025 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz 1 baz puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 299.097 TL daha yüksek olacaktı).

Yukarıdaki analizler faiz oranları hariç tüm diğer değişkenlerin sabit kaldığı varsayımına dayanmaktadır.

(b2) Likidite risk yönetimi

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin TL bazında vade dağılımını göstermektedir.

30 Eylül 2026

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**5.288.529**	**5.802.967**	**4.627.280**	**813.938**	**361.750**	**-**
Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	932.562	1.447.000	271.313	813.938	361.750	-
Ticari Borçlar	84.638	84.638	84.638	-	-	-
Diğer Borçlar	4.271.329	4.271.329	4.271.329	-	-	-

31 Aralık 2025

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**1.863.329**	**2.858.058**	**1.011.947**	**755.227**	**1.090.884**	**-**
Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.103.124	2.097.853	251.742	755.227	1.090.884	-
Ticari Borçlar	216.778	216.778	216.778	-	-	-
Diğer Borçlar	543.427	543.427	543.427	-	-	-

(b3) Kur riski ve yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Döviz Pozisyonu Tablosu

	30 Eylül 2026				31 Aralık 2025			
	TLKarşılığı	**USD**	**Avro**	**GBP**	**TLKarşılığı**	**USD**	**Avro**	**GBP**
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	**-**	**-**	-	-	**-**	**-**	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	122.283	2.500	-	-	133.213	2.500	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	**122.283**	**2.500**	**-**	**-**	**133.213**	**2.500**	**-**	**-**
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**122.283**	**2.500**	**-**	**-**	**133.213**	**2.500**	**-**	**-**
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**122.283**	**2.500**	**-**	**-**	**133.213**	**2.500**	**-**	**-**
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**122.283**	**2.500**	**-**	**-**	**133.213**	**2.500**	**-**	**-**
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

30 Eylül 2026

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	**Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi**
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	12.228	(12.228)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**12.228**	**(12.228)**
TOPLAM	**12.228**	**(12.228)**

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2025

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	**Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi**
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	13.321	(13.321)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**13.321**	**(13.321)**
TOPLAM	**13.321**	**(13.321)**

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal Risk Yönetimindeki Hedefler

Şirket'in mevcut durum itibarıyla bir ticari faaliyeti mevcut değildir. 2026 yılında nakdi sermaye artırımı gerçekleştirmiştir.

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 Araçların Makul Değeri

Makul değer, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa kote edilen bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Şirket, finansal araçların tahmini değerlerini, halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Ancak piyasa bilgilerini değerlendirip gerçek değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, her zaman, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği değerlerin göstergesi olmayabilir.

Finansal araçların makul değerinin tahmini için kullanılan yöntem ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Parasal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerlerin de dahil olduğu belirli finansal varlıklar iskonto edilmiş maliyet değerleri ile mali tablolara yansıtılmaktadır. Tamamı kısa vadeli olmaları sebebiyle kayıtlı değerlerinin yaklaşık olarak makul değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Parasal Yükümlülükler

Kayıtlı değerlerinin yaklaşık olarak makul değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Gerçeğe Uygun Değer Tahmini

1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Şirket, finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen finansal araçlar için TFRS 7'deki değişikliği uygulamıştır. Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer hesaplamalarının aşağıdaki hesaplama hiyerarşisinde belirtilen aşamalar baz alınarak açıklanmıştır:

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.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri civar gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri dikkate alınarak, değerleme yöntemi tekniklerinden emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanmış olup yukarıda belirtilen "Seviye 2" kapsamındadır.

NOT 31 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in, 27 Mart 2026 tarihinde gerçekleştirilen 2025 yılı hesap dönemine ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı sonuçları, sermaye artırımı tescili ile genel kurul sonuçlarının tescilinin ayrı yapılmasının istenmesi nedeniyle İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmemiştir. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerden sonuç alınamaması neticesinde, 7 Temmuz 2026 tarihli dilekçeyle T.C. Ticaret Bakanlığı'na 2025 yılına ilişkin Olağan Genel Kurulunun tescili için başvuru yapılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla başvurumuza ilişkin değerlendirme süreci sonuçlanmamış olup, ilgili kurum tarafından Şirketimize herhangi bir bildirim veya resmi cevap iletilmemiştir.

NOT 32 - FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.