ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

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

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU 1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 3
NAKİT AKIŞ TABLOSU 4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR 5-55

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 5
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 5
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA 22
4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 23
5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR 24
6. FİNANSAL BORÇLAR/ KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR 25
7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR 26
8. ERTELENMİŞ GELİRLER 26
9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER 26
10. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR 26
11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 27
12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 29
13. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI 31
14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR 32
15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR 33
16. DÖNEM KARI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ 34
17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 35
18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ 37
19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 39
20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ 39
21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER 40
22. FİNANSMAN GİDERLERİ 41
23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) 41
24. PAY BAŞINA KAZANÇ 42
25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 42
26. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 44
27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 44
28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) 50
29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 52
30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR 52
31. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ 53

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU
(*Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025
Dönen Varlıklar		**32.759.948**	**63.626.990**
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	19.991.949	57.071.397
Ticari Alacaklar	5,25	5.403.443	5.345.013
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*5*	*1.075.151*	*1.141.128*
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,25	*4.328.292*	*4.203.885*
Diğer Alacaklar	7	2.524.211	43.966
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*7*	*2.524.211*	*43.966*
Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.322.560	1.166.614
İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	*9*	*1.322.560*	*1.166.614*
Diğer Dönen Varlıklar	10	3.517.785	-
Duran Varlıklar		**1.071.118.681**	**1.028.619.384**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	1.056.768.790	1.026.485.469
Maddi Duran Varlıklar	12	367.791	403.090
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	7.176.787	699.722
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	770.885	1.031.103
Peşin Ödenmiş Giderler	9	6.034.428	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	*9*	*6.034.428*	-
TOPLAM VARLIKLAR		**1.103.878.629**	**1.092.246.374**

KAYNAKLAR	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**13.758.735**	**7.059.551**
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	992.081	291.792
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	*6*	*943.966*	*276.528*
İlişkili Taraflara Borçlar	*6,25*	*48.115*	*15.264*
Ticari Borçlar	5,25	5.989.573	3.116.634
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*5*	*5.384.394*	*1.606.564*
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*5,25*	*605.179*	*1.510.070*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	3.580.217	851.363
Diğer Borçlar	7	1.407.603	1.467.424
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*7*	*1.407.603*	*1.467.424*
Ertelenmiş Gelirler	8	14.532	145.334
İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	*8*	*14.532*	*145.334*
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	*16*	1.307.362	649.166
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	467.367	537.838
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*15*	*467.367*	*537.838*
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**210.577.596**	**178.395.748**
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	5.549.662	342.860
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	*6*	*1.787.627*	-
İlişkili Taraflara Borçlar	*6,25*	*3.762.035*	*342.860*
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	613.130	483.565
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*15*	*613.130*	*483.565*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	204.414.804	177.569.323
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		**224.336.331**	**185.455.299**
Özkaynaklar		**879.542.298**	**906.791.075**
Ödenmiş Sermaye	18	47.500.000	47.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	634.452.495	634.452.495
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	49.085.472	49.085.472
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler/(Giderler)	18	(653.553)	(671.386)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	7.752.712	7.752.712
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	18	168.671.782	176.615.186
Net Dönem Karı/(Zararı)	18	(27.266.610)	(7.943.404)
TOPLAM KAYNAKLAR		**1.103.878.629**	**1.092.246.374**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(*Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Hasılat	19	41.096.407	41.507.732	13.656.034	13.363.685
Satışların Maliyeti(-)	19	(16.026.454)	(14.764.382)	(5.622.425)	(5.646.951)
BRÜT KAR/(ZARAR)		**25.069.953**	**26.743.350**	**8.033.609**	**7.716.734**
Genel Yönetim Giderleri(-)	20	(26.406.816)	(23.761.489)	(10.663.231)	(7.686.260)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	13.832.518	23.082.737	2.510.899	3.398.973
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	21	(1.068)	(12.090)	(15)	(965)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		**12.494.587**	**26.052.508**	**(118.738)**	**3.428.482**
Finansman Giderleri(-)	22	(1.623.077)	(1.067.689)	(710.387)	(263.037)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	26	(9.512.048)	(18.020.060)	(1.171.444)	(4.888.755)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		**1.359.462**	**6.964.759**	**(2.000.569)**	**(1.723.310)**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri		**(28.626.072)**	**(5.161.617)**	**(7.926.438)**	**(3.078.151)**
- Dönem Vergi (Gideri)/Geliri	23	(1.788.234)	(395.142)	(1.779.023)	324.292
- Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	23	(26.837.838)	(4.766.475)	(6.147.415)	(3.402.443)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)		**(27.266.610)**	**1.803.142**	**(9.927.007)**	**(4.801.461)**
DÖNEM KARI/(ZARARI)		**(27.266.610)**	**1.803.142**	**(9.927.007)**	**(4.801.461)**
Pay Başına Kazanç					
- Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Zarar)	24	(0,5740)	0,0380	(0,2090)	(0,1011)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	18	17.833	(25.139)	(20.725)	(111.881)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		**17.833**	**(25.139)**	**(20.725)**	**(111.881)**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		**(27.248.777)**	**1.778.003**	**(9.947.732)**	**(4.913.342)**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(*Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	**Not**	**Ödenmiş Sermaye**	**Sermaye Düzeltmesi Farkları**	**Pay İhraç Primleri/ İskontoları**	**Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Geçmiş Yıllar Kar/Zararları**	**Net Dönem Kar/Zararı**	**Özkaynaklar**
1 Ocak 2026	**18**	**47.500.000**	**634.452.495**	**49.085.472**	**(671.386)**	**7.752.712**	**176.615.186**	**(7.943.404)**	**906.791.075**
Transferler	18	-	-	-	-	-	(7.943.404)	7.943.404	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		**-**	**-**	**-**	**17.833**	**-**	**-**	**(27.266.610)**	**(27.248.777)**
- Dönem Karı (Zararı)	18	-	-	-	-	-	-	(27.266.610)	(27.266.610)
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	18	-	-	-	17.833	-	-	-	17.833
30 Eylül 2026	**18**	**47.500.000**	**634.452.495**	**49.085.472**	**(653.553)**	**7.752.712**	**168.671.782**	**(27.266.610)**	**879.542.298**
Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem									
01 Ocak 2025	**18**	**47.500.000**	**634.452.495**	**49.085.472**	**(602.109)**	**7.752.712**	**110.732.531**	**65.882.655**	**914.803.756**
Transferler	18	-	-	-	-	-	65.882.655	(65.882.655)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		**-**	**-**	**-**	**(25.139)**	**-**	**-**	**1.803.142**	**1.778.003**
- Dönem Karı (Zararı)	18	-	-	-	-	-	-	*1.803.142*	*1.803.142*
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	18	-	-	-	*(25.139)*	-	-	-	*(25.139)*
30 Eylül 2025	**18**	**47.500.000**	**634.452.495**	**49.085.472**	**(627.248)**	**7.752.712**	**176.615.186**	**1.803.142**	**916.581.759**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(*Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**8.278.796**	**41.972.081**
Dönem Net Karı/Zararı	18	**(27.266.610)**	**1.803.142**
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	18	(27.266.610)	1.803.142
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**42.854.438**	**40.319.410**
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	1.420.960	773.302
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	15	426.164	145.610
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*15*	*426.164*	*145.610*
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21,22	1.570.345	935.509
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	*21*	*(43.663)*	*(128.999)*
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	*22*	*1.614.008*	*1.064.508*
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	21	-	1.363.453
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değeri ile İlgili Düzeltmeler	*21*	-	*1.363.453*
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	23	28.626.072	5.161.617
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		10.810.897	31.939.919
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(6.207.834)**	**(811.239)**
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5,25	(1.103.940)	(1.394.650)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	*5,25*	(946.707)	(1.086.321)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	*5*	(157.233)	(308.329)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(2.488.842)	(1.066.267)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	*7*	(2.488.842)	(1.066.267)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	(6.190.374)	(1.095.190)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5,25	3.482.567	556.168
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	*5,25*	(609.514)	112.847
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış Azalış	*5*	4.092.081	443.321
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	2.895.385	289.821
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	227.214	925.721
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	227.214	925.721
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8	(130.802)	(130.802)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(2.899.042)	1.103.960
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(11.055.020)	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		8.155.978	1.103.960
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**9.379.994**	**41.311.313**
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	9	(1.003.057)	531.769
Alınan Faiz	21	43.663	128.999
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	(141.804)	-
İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit		**8.278.796**	**41.972.081**
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(30.348.594)**	**(38.594.056)**
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(51.340)	(199.355)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(13.933)	(31.865)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(30.283.321)	(38.362.836)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(3.846.212)**	**(2.375.176)**
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	(2.232.204)	(1.310.668)
Ödenen Faiz	6,22	(1.614.008)	(1.064.508)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**(25.916.010)**	**1.002.849**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**57.071.397**	**89.692.085**
Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		**(11.163.438)**	**(34.571.915)**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**19.991.949**	**56.123.019**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ata Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, ("Ata GYO" veya "Şirket") 20 Mart 1997 tarihinde İstanbul'da 367415/314997 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'na kayıtlı bir yatırım ortaklığı olarak kurulmuş; 27 Ekim 2011 tarih ve 2011/14 sayılı yönetim kurulu kararı ile nev'ini gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürme kararı almış ve 28 Aralık 2011 tarihli YO 46 sayılı yazı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvuruda bulunmuştur.

7 Eylül 2012 tarihinde yapılan, unvan ve statü değişikliklerine ilişkin esas sözleşme değişikliklerinin onaylandığı Olağan Genel Kurul ve İmtiyazlı Pay Sahipleri Genel Kurulu toplantısında alınan kararlar 11 Ekim 2012 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiş, Ata Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olan ticaret unvanı Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiş ve bu değişiklik 17 Ekim 2012 tarih, 8176 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ("TTSG") ilan edilmiştir.

Bu tarihe kadar Şirket'in esas faaliyet konusu, sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyün yönetilmesi olup Şirket, SPK'nın, yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslarını belirlediği tebliğlere uygun şekilde faaliyetlerini sürdürmüştür.

Şirket'in yeni faaliyet konusu, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere, esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır.

Şirket'in merkezi, Dikilitaş Mahallesi Emirhan Caddesi No: 109 Beşiktaş/İstanbul adresindedir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket hisselerinin %3,69'luk kısmının tamamı A Grubu olmak üzere, Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'ye ("Ata Yatırım") aittir. Söz konusu hisseler neticesinde Ata Yatırım, Şirket'in ana ortağı ve Ata Holding A.Ş. ("Ata Holding") ise esas kontrolü elinde tutan taraftır. B Grubu % 96,31 oranındaki hisse halka açık olarak Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BIST") işlem görmektedir.

Şirket 7 (yedi) üyeden oluşan bir yönetim kurulu'na sahiptir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Şirket'in dönem içinde görev alan ortalama çalışan sayısı 5'tir (31 Aralık 2025: 5 kişi).

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklık, iştirak veya müşterek yönetime tabi teşebbüsü bulunmamaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

2.1.1 TMS/TFRS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin " ("Tebliğ") 5'inci maddesi'ne istinaden Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal yatırımların gerçeğe uygun değerlerinden gösterilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR *(devamı)*

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

Finansal tablolar, SPK tarafından 2013/19 sayılı Bülteninde yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi ile KGK tarafından yayımlanan TMS Taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Finansal Tabloların Onaylanması:

Finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 2026 tarihinde onaylanarak yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel kurulun finansal tabloları değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2.1.3 İşletmenin sürekliliği varsayımı

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

2.1.4 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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:

Finansal Tablo Tarihi	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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.4 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

• 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 Standardı ve TMS 2 Stoklar Standardı 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 mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

• Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışlarındaki eğilimlerini belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı finansal tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

30 Eylül 2026 tarihli ve önceki raporlama dönemlerine ait finansal tablolar TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanarak karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.6 Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in geçerli ve raporlama para birimi TL olup, tüm finansal bilgiler TL'nin 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden gösterilmiştir.

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

2.2 Yeni ve revize edilmiş Türkiye finansal raporlama standartları

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

a. 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 konsolide 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve revize edilmiş Türkiye finansal raporlama standartları (devamı)

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, Şirketfinansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

b. 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 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve revize edilmiş Türkiye finansal raporlama standartları (devamı)

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 17 Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri Standardını ("TFRS 17") yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Standardın zorunlu yürürlük tarihi, yapılan son düzenleme ile birlikte 1 Ocak 2027 veya sonrasında başlayan hesap dönemlerine ertelenmiştir.

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

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. 30 Eylül 2026 tarihli finansal tabloları enflasyon muhasebesine göre düzeltilerek hazırlanmıştır (2.1.4 dipnot).

2.4 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.5.1 İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda TMS 24 İlişkili Taraflar Standardı kapsamında ortaklar, üst düzey yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar, ilişkili taraflar olarak kabul edilmişlerdir.

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

2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya kayıp, oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlardan çıkarılması, elden çıkarılmalarıyla ya da bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımdan çekilmesiyle ve bunun elden çıkarılmasından ileriye dönük hiçbir ekonomik fayda beklenmiyorsa gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zararı elden çıkarma işleminin gerçekleştiği dönemde ilgili hasılat ve satılan malın maliyeti hesaplarına yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler sadece, gayrimenkulün mülk sahibince kullanımının sona ermesi, başka bir tarafa faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verilmesi ya da yatırım çalışmalarının sonlanması neticesinde, gayrimenkulün kullanım amacında değişiklik olmasıyla mümkündür. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılan transferler ise, gayrimenkulün mülk sahibince kullanılmaya başlaması, ya da satışına yönelik yatırım çalışmalarının başlaması halinde kullanım amacında değişiklik olmasıyla gerçekleşir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.3 Gelirlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı("TFRS 15") uyarınca, müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için gelirin muhasebeleştirilmesi konusundaki beş aşamalı yaklaşımı takip etmeyi gerektirir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlerin hakları ve ödeme koşulları tanımlanabilir, sözleşmenin ticari maddeye sahip olması ve sözleşmenin onaylanması ve taraflar tarafından yükümlülüklerinin yerine getirilmesi durumunda mevcuttur.

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde veya bir sözleşmede diğer sözleşmeye veya mallara veya hizmetlere (veya malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda tek bir sözleşme yükümlülüğü olup Şirket, sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Şirket, "edim yükümlülüğünü" gelirin muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Şirket, bir mal veya hizmeti, eğer sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ise ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Şirket, işlem fiyatını belirlemek için sözleşmeyi yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir ödeme beklendiğini değerlendirir. Değerlendirmeye gelindiğinde, Şirket, dikkate değer değişken unsurları ve önemli bir finansman bileşeninin var olup olmadığını göz önünde bulundurur.

Önemli finansman bileşeni

Şirket, vaat edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için taahhüt verilen tutar ile gözden geçirir. Pratik bir uygulama olarak, Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteri ödemesi ile mal veya hizmetlerin transferi arasındaki sürenin bir yıl veya daha kısa olmasını beklemesi durumunda, önemli bir finansman bileşeninin etkilerine ilişkin işlem fiyatını düzenlemez. Hizmetlerin avansının alındığı ve ödeme şemasının Şirket'in dönem içinde yükümlülüğü yerine getirmesi ile geniş ölçüde uyumlu olduğu durumlarda, Şirket, yükümlülüğü yerine getirmesi ile ödeme arasındaki sürenin asla 12 aydan fazla olmayacağı sonucuna varmıştır.

Değişken bedel

Şirket, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri, değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Farklı mal veya hizmetler tek bir düzenleme altında teslim edilirse, o zaman bedel, ayrı mal veya hizmetlerin (yerine getirme zorunlulukları) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak tahsis edilir. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, hizmet sözleşmelerindeki toplam bedel, beklenen maliyet artı marj bazında tahsis edilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.3 Gelirlerin muhasebeleştirilmesi (devamı)

Aşama 5: Gelirin muhasebeleştirilmesi

Şirket, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yaygın olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi,
- İşletmenin varlığı yarattığı veya geliştirdiği anda varlığın kontrolünün müşteriye geçmesi,
- Şirket'in yükümlülüğü yerine getirmesiyle Şirket'in kullanımı için herhangi bir varlığın ortaya çıkmaması ve alternatif olarak o güne kadar müşterinin ödeme hakkı olması,

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, bir işletme, mal veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Şirket, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır. Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Şirket, hasılat veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zamandaki hasılatı muhasebeleştirir.

Şirket, bir sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmenin önlenemez maliyetlerinin ekonomik faydasını aştığı durumlarda TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar Standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

Sözleşme değişiklikleri

Şirket, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mal veya hizmetler farklıysa, işletme, mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet yaratmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi, birleşik olarak muhasebeleştirir.

Şirket'in kira gelirlerine ve gayrimenkul satışından elde ettiği gelirlerine ilişkin önemli muhasebe politikalarının detayları ve hasılat muhasebeleştirme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir.

i. Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

ii. Gayrimenkul satışı

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle satılan gayrimenkulün, kontrolün alıcıya transfer ederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde, tapu devri gerçekleştiğinde, gelir oluşmuş sayılır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.4 Borçlanma maliyetleri

Borçlanma maliyetleri gider olarak kaydedilmektedir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özellikli varlığın maliyetine dahil edilir. Özellikli bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir.

2.5.5 Finansal araçlar

Finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçümü

Finansal varlıklar

Şirket, ticari alacaklarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Şirket bütün diğer finansal varlık ve yükümlülükleri sadece ve sadece, ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf olduğu işlem tarihinde muhasebeleştirmektedir.

Gerçeğe uygun değer (GUD) değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ve finansal yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de GUD'e ilave edilerek ölçülür. Önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar, ilk muhasebeleştirmede işlem bedeli üzerinden ölçülür.

TFRS 9'a göre, bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında; itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. TFRS 9 kapsamındaki 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:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini 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 yada GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.5 Finansal araçlar (devamı)

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları	Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz geliri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer kazanç ve kayıplar ise diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar finansal durum tablosu dışı bırakıldığında daha önceden diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç veya kayıplar kar veya zararda yeniden sınıflandırılır.
GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları	Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Temettüler, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer net kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilir ve kar veya zararda yeniden sınıflandırılmazlar.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülen ticari alacaklara yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar. Şirket diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.5 Finansal araçlar (devamı)

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir. Her raporlama dönemi sonunda, Şirket itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi değer düşüklüğüne uğramıştır.

Değer düşüklüğünün sunumu

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ilişkin zarar karşılıkları, varlıkların brüt defter değerinden düşülür.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları ile itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek ölçülür. Faiz giderleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bu yükümlülükler kayıtlardan çıkarılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6 Yabancı para işlemleri

Şirket'in, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerde yabancı para cinsinden yapılan işlemi bulunmamaktadır. Bu nedenle, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden dövizli parasal varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

2.5.7 Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, dönem kar/zararının Şirket paylarının dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıllar karlarından dağıttıkları "bedelsiz pay" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz pay" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş pay gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu pay dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmaktadır.

2.5.8 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları gün itibarıyla amortismana tabi tutulurlar. Amortisman doğrusal amortisman yöntemine göre hesaplanmaktadır. Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Faydalı Ömür (Yıl)
Döşeme ve demirbaş	3-15

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış bedeli ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

2.5.9 Kiralama işlemleri

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda bu sözleşme, bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içerir. Bir sözleşmenin tanımlanmış bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını sağlayıp sağlamadığını değerlendirmek için Şirket, TFRS 16 Kiralama Standardı'daki ("TFRS 16) kiralama tanımını kullanmaktadır.

i. Kiracı olarak

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya kiralama bileşeni içeren sözleşmede değişiklik yapıldığı tarihte, Şirket, kiralama bileşeninin nispi tek başına fiyatını ve kiralama niteliği taşımayan bileşenlerin toplam tek başına fiyatını esas alarak her bir kiralama bileşenine dağıtmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.9 Kiralama işlemleri (devamı)

Şirket, kiralama niteliği taşımayan bileşenleri kiralama bileşenlerinden ayırmamayı, bunun yerine her bir kiralama bileşenini ve onunla ilişkili kiralama niteliği taşımayan bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirmeyi tercih etmiştir. Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüğünü finansal tablolarına alır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyeti üzerinden ölçülür ve sonradan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer. Kullanım hakkı varlığı başlangıçta maliyet değerinden ölçülmüş ve kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket'in muhasebe politikalarına uygun olarak gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür.

Kiralama işleminin, dayanak varlığın mülkiyetini kiralama süresi sonunda kiracıya devretmesi veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin, kiracının bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, kullanım hakkı varlığı kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismana tabi tutulur.

Diğer durumlarda kullanım hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismana tabi tutulur. Ek olarak, kullanım hakkı varlığının değeri periyodik olarak varsa değer düşüklüğü zararları da düşülmek suretiyle azaltılır ve kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçümü doğrultusunda düzeltilir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır.

Şirket, alternatif borçlanma faiz oranını, çeşitli dış finansman kaynaklarından kullanacağı borçlar için ödeyeceği faiz oranlarını dikkate alarak belirlemektedir ve kira şartlarını ve kiralanan varlığın türünü yansıtacak şekilde bazı düzeltmeler yapmaktadır.

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:
–Sabit ödemeler (özü itibarıyla sabit ödemeler dâhil),
–İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri.

Kira yükümlülüğü, kira ödemelerinin bir iskonto oranı ile indirgenmesiyle ölçülür. Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması ve kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması durumlarında Şirket yenileme, sonlandırma ve satın alma opsiyonlarını değerlendirir.

Kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmesi durumunda, yeni bulunan borç tutarına göre kullanım hakkı varlığında bir düzeltme olarak finansal tablolara yansıtılır. Ancak, kullanım hakkı varlığının defter değerinin sıfıra inmiş olması ve kira yükümlülüğünün ölçümünde daha fazla azalmanın mevcut olması durumunda, kalan yeniden ölçüm tutarı kâr veya zarara yansıtılır.

Kısa süreli kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar

Şirket, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kısa süreli gayrimenkulleri ve araçları dahil olmak üzere düşük değerli varlıkların kiralamaları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama işlemlerinden borçlarını finansal tablolarına yansıtmamayı tercih etmiştir. Şirket, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak gider olarak finansal tablolara yansıtmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.9 Kiralama işlemleri (devamı)

ii. Kiraya veren olarak

Şirket, sözleşmenin başlangıcında veya kiralama bileşeni içeren sözleşmedeki değişiklik yapıldığında, bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşen içeren bir sözleşme için, sözleşmede yer alan bedeli nispi tek başına fiyatı esas alarak dağıtır.

Şirket kiraya veren konumunda olduğunda, kiralamaların her birini faaliyet kiralaması ya da finansal kiralama olarak sınıflandırır.

Her bir kiralama sözleşmesini sınıflandırmak için, Şirket, kiralama sözleşmesinin esas olarak ilgili varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm riskleri ve getirileri önemli ölçüde devredip devretmediğine dair genel bir değerlendirme yapar. Risk ve getirileri devrettiği durumda, kiralama bir finansal kiralamadır; aksi durum söz konusuysa o zaman bir faaliyet kiralamasıdır.

Bu değerlendirmenin bir parçası olarak, Şirket, kiralama süresinin dayanak varlığın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını kapsayıp kapsamadığı gibi bazı diğer göstergeleri dikkate almaktadır.

Şirket, bir ara kiraya veren olduğunda, ana kiralamaya ve alt kiralamaya ayrı ayrı dikkate alır. Bir alt kiralamanın kira sınıflamasını, temel varlığa atıfta bulunarak değil, kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkı varlığına atıfta bulunarak değerlendirir. Bir kira sözleşmesi, Şirket'in yukarıda açıklanan muafiyeti uyguladığı kısa süreli bir kiralama ise, alt kiralamayı faaliyet kiralaması olarak sınıflandırır.

Kiralama bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşenleri içeriyorsa, Şirket sözleşmede yer alan bedeli TFRS 15 uygulayarak dağıtır.

Şirket, net kiralama yatırımına TFRS 9'da yer alan finansal tablo dışı bırakma ve değer düşüklüğü hükümlerini uygulamaktadır. Şirket, brüt kiralama yatırımının hesaplanmasında kullanılan tahmini taahhüt edilmemiş kalıntı değerleri düzenli olarak gözden geçirir.

Şirket, faaliyet kiralamalarından elde ettiği kira ödemelerini doğrusal olarak hasılatolarak finansal tablolarına yansıtmaktadır.

2.5.10 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar, kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm düzeltme ve/veya açıklama gerektiren olayları kapsar.

Şirket, raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama tarihinden sonra gerçekleşen ve düzeltme gerektirmeyen olaylar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararları üzerinde önemli bir etkisi olması durumunda dipnotlarda açıklanır.

2.5.11 Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, raporlama tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.11 Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar (devamı)

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti Şirket'in tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve koşullu yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

2.5.12 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklıkların kazançları kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergiler için de uygulanmaktadır.

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

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

Yukarıda belirtilen ve KVK madde 15/(3) gereğince yüzde 15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, KVK'nın 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Bununla beraber 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması, söz konusu ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış, KVK 32'nci maddesine eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.12 Vergilendirme (devamı)

Söz konusu bu değişiklilere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca KVK madde 32 ve 32/c maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz, hükmü eklenmiştir.

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

Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 Gelir Vergileri Standardı ("TMS 12") uyarınca varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farklar" ve kullanılmamış mali zararlar üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmaktadır.

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 SayılıKanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

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

- Taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

2 Ağustos 2024 tarihli yasal düzenleme ile 1 Ocak 2025 tarihi ile başlayan dönemlerde Şirket'in sahip olduğu gayrimenkullerden elde edeceği kurum kazancı kurumlar vergisine tabi olduğundan ekteki finansal tablolarda ertelenmiş vergi hesaplanmıştır (Dipnot 23)

Bu hesaplamada Şirket, yukarda açıklandığı gibi cari vergi hesabında kullanacağı dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30 üzerinden ertelenmiş vergi hesaplamıştır.

2.5.13 Çalışanlara sağlanan faydalar

(i) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar

İzin karşılığı

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda hak ettikleri izin ücretleri için bir yükümlülük kaydedilmektedir. Şirket, çalışanlarının işlerine son verilmesi durumunda hak edilen fakat kullanılmayan izin gün sayısıyla iş sözleşmesinin sonlandırıldığı tarihteki günlük brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamının çarpılmasıyla bulunan bir tutar kadar ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket çalışanlara sağlanan uzun vadeli bir fayda yükümlülüğü olarak izin karşılığı kayıtlarına almaktadır.

İzin karşılığı, çalışanlara sağlanan fayda yükümlülüğü iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili hizmet yerine getirildikçe kar veya zararda giderleştirilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye'deki mevcut 4857 sayılı İş Kanunu ("İş Kanunu") gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerle işten ayrılan çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekte tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye hak kazanmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır.Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilir. Çalışanlara sağlanan fayda planlarına ilişkin tüm diğer giderler kar veya zarar tablosunda kayda alınır.

2.5.14 Sermaye ve Kar Payları

Adi paylar, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi paylar üzerinden dağıtılan kar payları, kar dağıtım kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.5.15 Nakit akış tablosu

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

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

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

2.5.16 Muhasebe tahmin ve varsayımlarının kullanımı

Finansal tabloların hazırlanması, raporlama tarihi itibarıyla raporlanan varlık ve yükümlülüklerin ya da açıklanan koşullu varlık ve borçların tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde oluştuğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen değerlendirme, tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler Şirket yönetimi'nin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Finansal tabloların hazırlanması sırasında yönetimin önemli değerlendirmeleri aşağıda belirtilmiştir:

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında emsal karşılaştırma ve gelir yöntemlerinden ilgili gayrimenkul için uzmanlık görüşüne göre uygun olanını kullanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından yetkilendirilmiş "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları" listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketi yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkulleri dikkate alarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, konu taşınmaz için arsa payı ortalama m² değeri, coğrafi konum, alan, imar durumu, fiziksel koşullar ve pazar koşullarını göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

Yukarıda belirtilenler dışında, finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve raporlama tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar bulunmamaktadır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket, tüm operasyonel işlemlerini yurtiçi piyasalardan gerçekleştirmekte olduğundan bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Banka	23.809	5.004
-Vadesiz mevduatlar	*23.809*	*5.004*
Yatırım fonları	*19.968.140*	*57.029.068*
Diğer hazır değerler (*)	-	37.325
Toplam	**19.991.949**	**57.071.397**

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Diğer hazır değerler Şirket'in ilişkili tarafı olan Ata Yatırım nezdindeki cari hesap bakiyesinden oluşmaktadır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, cari hesap bakiyesi 16.295 TL olup, vadesiz mevduatların içerisinde gösterilmiştir.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri üzerinde blokaj veya rehin bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
	Gerçeğe uygun değer	Gerçeğe uygun değer
Yatırım fonları	19.968.140	57.029.068
-İlişkili taraf yatırım fonları	*11.520.542*	*30.929.941*
-İlişkili olmayan taraf yatırım fonları	*8.447.598*	*26.099.127*
Toplam	**19.968.140**	**57.029.068**

Yatırım fonları Ata Portföy Yönetimi, Ziraat Portföy Yönetimi ve Garanti Portföy Yönetimi yatırım fonlarından oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerde nakit akış tablolarının düzenlenmesi amacıyla nakit ve nakde eşdeğer varlıkların kırılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	30 Eylül 2025
Nakit ve nakit benzerleri	19.991.949	57.071.397	56.123.019
Faiz tahakkukları (-)	-	-	-
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**19.991.949**	**57.071.397**	**56.123.019**

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Dipnot 27'de sunulmaktadır.

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 25)	4.328.292	4.203.885
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.075.151	1.141.128
Alıcılar	*1.075.151*	*1.141.128*
Şüpheli ticari alacaklar	*34.599*	*43.012*
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	*(34.599)*	*(43.012)*
Toplam	**5.403.443**	**5.345.013**

Ticari alacaklar için ortalama vade 15 gündür (2025: 15 gün).

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla şüpheli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Dönem başı, 1 Ocak	43.012	56.300
İlaveler, Konusu kalmayan karşılıklar	-	-
Enflasyon düzeltmesi etkisi	(8.413)	(11.414)
Dönem sonu, 30 Eylül	**34.599**	**44.886**

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 25)	605.179	1.510.070
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5.384.394	1.606.564
Toplam	**5.989.573**	**3.116.634**

Ticari borçlar için ortalama vade 30 gündür (2025: 15 gün).

6. FİNANSAL BORÇLAR/ KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal borçları bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kiralama işlemlerinden borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısmı		
Kiralama işlemlerinden borçlar	992.081	291.792
Toplam	**992.081**	**291.792**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli finansal borçlanmalar		
Kiralama işlemlerinden borçlar	5.549.662	342.860
Toplam	**5.549.662**	**342.860**
Toplam	**6.541.743**	**634.652**

Şirket'in kiralama faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerine ilişkin mutabakat aşağıdaki gibidir;

	2026	2025
1 Ocak kiralama yükümlülükleri	**634.652**	**244.274**
İlaveler	7.537.235	-
Dönem içi kiralama ödemesi	(2.232.204)	(1.310.668)
Dönem içi faiz gideri	1.614.008	1.064.508
Enflasyon düzeltmesi etkisi	(1.011.948)	64.608
30 Eylül kiralama yükümlülükleri	**6.541.743**	**62.722**

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.524.211	43.966
Toplam	**2.524.211**	**43.966**

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	1.407.603	1.467.424
Ödenecek KDV	*1.233.786*	*803.988*
Ödenecek Vergi ve Fonlar	*56.040*	*11.499*
Diğer Borçlar	*117.777*	*651.937*
Toplam	**1.407.603**	**1.467.424**

8. ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibi olup, Şirket'in banka ile yapmış olduğu maaş promosyon anlaşmasından sağlanan gelirlerinden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek Aylara Ait Gelirler	14.532	145.334
Toplam	**14.532**	**145.334**

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait giderler	543.184	241.733
Verilen avanslar	779.376	924.881
Toplam	**1.322.560**	**1.166.614**

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen duran varlık avansları	6.034.428	-
Toplam	**6.034.427**	**-**

10. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Devrden KDV	3.517.785	-
Toplam	**3.517.785**	**-**

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.056.768.790	1.026.485.469
Toplam	**1.056.768.790**	**1.026.485.469**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem içinde gerçekleşen hareketleri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	**1 Ocak 2026**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**Gerçeğe Uygun Değer Değişimi**	**30 Eylül 2026**
Kilis (proje)	44.381.169	30.283.321	-	-	74.664.490
Kayseri (işyeri)	167.827.950	-	-	-	167.827.950
Lüleburgaz (işyeri)	445.054.860	-	-	-	445.054.860
Tekirdağ (işyeri)	369.221.490	-	-	-	369.221.490
Toplam	**1.026.485.469**	**30.283.321**	**-**	**-**	**1.056.768.790**

Önceki Dönem	**1 Ocak 2025**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**Gerçeğe Uygun Değer Değişimi**	**30 Eylül 2025**
Kilis (arsa)	-	38.362.836	-	1.363.494	39.726.330
Kayseri (işyeri)	155.187.025	-	-	-	155.187.025
Lüleburgaz (işyeri)	427.822.820	-	-	-	427.822.820
Tekirdağ (işyeri)	359.873.780	-	-	-	359.873.780
Toplam	**942.883.625**	**38.362.836**	**-**	**1.363.494**	**982.609.955**

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından yetkilendirilmiş ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahip gayrimenkul değerleme kuruluşlarınca hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlardaki muhtemel satış fiyatları baz alınarak "emsal karşılaştırma", "maliyet" ve "gelir" yöntemlerinden uygun olanı kullanılarak gayrimenkulün değeri belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi Seviye 2 olarak belirlenmiştir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Şirket'e ait Kayseri'deki işyerinin sigorta değeri 38.747.000 TL, Lüleburgaz'da bulunan işyerinin sigorta değeri 233.707.500 TL, Tekirdağ'da bulunan işyerinin sigorta değeri 78.223.300 TL, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği 1 Ocak – 30 Eylül 2026 dönemine ait kira geliri 37.325.253 TL'dir (1 Ocak - 30 Eylül 2025: 36.531.698 TL) (Dipnot 19).

Kayseri, İşyeri:

Kayseri ili, Talas ilçesi, Talas Mahallesi üzerinde konumlu, 1.185,87 metrekare yüzölçümüne sahip, 833 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı işyeridir. İşyerinin 10 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporunda gerçeğe uygun değeri 135.000.000 TL olup, 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden 167.827.950 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2025: 167.827.950 TL). Sözkonusu gayrimenkulün değerlemesi, pazar yaklaşımı yöntemine göre yapılmıştır.

Lüleburgaz, İşyeri:

Kırklareli ili, Lüleburgaz ilçesi, Kocasinan Mahallesi konumlu, 4.388 metrekare yüzölçümüne sahip, 145 ada, 52 numaralı parselde kayıtlı işyeridir. İşyerinin 15 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporunda gerçeğe uygun değeri 358.000.000 TL olup, 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden 445.054.860 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2025: 445.054.860 TL). Sözkonusu gayrimenkulün değerlemesi, pazar yaklaşımı yöntemine göre yapılmıştır.

Tekirdağ, İşyeri:

Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Hürriyet Mahallesi üzerinde konumlu, 1.589,97 metrekare yüzölçümüne sahip, 218 ada, 34 numaralı parselde kayıtlı işyeridir. İşyerinin 16 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporunda gerçeğe uygun değeri 297.000.000 TL olup, 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden 369.221.490 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2025: 369.221.490). Sözkonusu gayrimenkulün değerlemesi, pazar yaklaşımı yöntemine göre yapılmıştır.

Kilis, Proje:

Kilis ili, Merkez ilçesi, Ekrem Çetin Mahallesi üzerinde konumlu, 850 metrekare yüzölçümüne sahip, 2094 ada, 15 numaralı parselde kayıtlı projedir. Projenin 15 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporunda gerçeğe uygun değeri 35.700.000 TL, 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden gerçeğe uygun değeri 44.381.169 TL olup dönem içi yapılan proje maliyetleri ile 74.664.490 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2025: 44.381.169).Sözkonusu gayrimenkulün değerlemesi, yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı yöntemine göre yapılmıştır.

12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları şağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Demirbaşlar ve özel maliyetler	2.790.168	2.738.828
Birikmiş amortismanlar (-)	(2.422.377)	(2.335.738)
Net defter değer	**367.791**	**403.090**

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30 Eylül 2026
Maliyet					
Demirbaşlar	1.900.297	51.340	-	-	1.951.637
Özel maliyetler	838.531	-	-	-	838.531
Toplam	**2.738.828**	**-**	**-**	**-**	**2.790.168**
Birikmiş amortisman					
Demirbaşlar	(1.497.207)	(86.639)	-	-	(1.583.846)
Özel maliyetler	(838.531)	-	-	-	(838.531)
Toplam	**(2.335.738)**	**(86.639)**	**-**	**-**	**(2.422.377)**
Net defter değeri	**403.090**	**-**	**-**	**-**	**367.791**

Önceki Dönem	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30 Eylül 2025
Maliyet					
Döşeme ve demirbaşlar	1.577.605	199.355	-	-	1.776.960
Özel maliyet	838.533	-	-	-	838.533
Toplam	**2.416.138**	**199.355**	**-**	**-**	**2.615.493**
Birikmiş amortisman					
Döşeme ve demirbaşlar	(1.417.956)	(54.594)	-	-	(1.472.550)
Özel maliyet	(838.533)	-	-	-	(838.533)
Toplam	**(2.256.489)**	**(54.594)**	**-**	**-**	**(2.311.083)**
Net defter değeri	**159.649**				**304.410**

12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları şağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Haklar	1.107.281	1.093.348
İtfa payı (-)	(336.396)	(62.245)
Net defter değeri	**770.885**	**1.031.103**

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	**1 Ocak 2026**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30 Eylül 2026**
Maliyet				
Haklar	1.093.348	13.933	-	1.107.281
Toplam	**1.093.348**	**13.933**	**-**	**1.107.281**
Birikmiş amortisman				
Haklar	(62.245)	(274.151)	-	(336.396)
Toplam	**(62.245)**	**(274.151)**	**-**	**(336.396)**
Net defter değeri	**1.031.103**			**770.885**

Önceki Dönem	**1 Ocak 2025**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30 Eylül 2025**
Maliyet				
Haklar	31.320	31.865	-	63.185
Toplam	**31.320**	**31.865**	**-**	**63.185**
Birikmiş amortisman				
Haklar	(2.608)	(11.386)	-	(13.994)
Toplam	**(2.608)**	**(11.386)**	**-**	**(13.994)**
Net defter değeri	**28.712**			**49.191**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde rehin ve ipotek bulunmamaktadır.

13. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Şirket, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bir kiracı olarak, dayanak varlığı kullanım hakkını temsil eden kullanım hakkı varlığı ve kira ödemekle yükümlü olduğu kira ödemelerini temsil eden kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları şağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Binalar	4.704.980	4.650.770
Taşıtlar	3.501.415	669.160
Birikmiş amortisman (-)	(1.029.608)	(4.620.208)
Net defter Değeri	**7.176.787**	**699.722**

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kullanım hakkı varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	**1 Ocak 2026**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30 Eylül 2026**
Maliyet				
Binalar	4.650.770	4.704.980	(4.650.770)	4.704.980
Taşıtlar	669.160	2.832.255	-	3.501.415
Toplam	**5.319.930**	**7.537.235**	**(4.650.770)**	**8.206.395**
Birikmiş amortisman				
Binalar	(4.574.315)	(429.328)	4.650.770	(352.873)
Taşıtlar	(45.893)	(630.842)	--	(676.735)
Toplam	**(4.620.208)**	**(1.060.170)**	**4.650.770**	**(1.029.608)**
Net defter değeri	**699.722**	**-**	**-**	**7.176.787**

Önceki Dönem	**1 Ocak 2025**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30 Eylül 2025**
Maliyet				
Binalar	4.650.770	-	-	4.650.770
Taşıtlar	-	-	-	-
Toplam	**4.650.770**	**-**	**-**	**4.650.770**
Birikmiş amortisman				
Binalar	(3.702.477)	(707.322)	-	(4.409.799)
Toplam	**(3.702.477)**	**(707.322)**	**-**	**(4.409.799)**
Net defter değeri	**948.293**	**-**	**-**	**240.971**

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	2.184.774	543.275
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	332.581	308.088
Personele Borçlar	1.062.862	-
Toplam	**3.580.217**	**851.363**

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İzin tazminatı karşılığı	467.367	537.838
Toplam	**467.367**	**537.838**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	613.130	483.565
Toplam	**613.130**	**483.565**

Şirket, İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı, bir şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, ilişikteki finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili raporlama tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %24,00 enflasyon ve %30,74 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 5,44 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2025: % 4,59). Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 73.729,87 TL (31 Aralık 2025: 64.948,77 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Dönem başı, 1 Ocak	483.565	266.222
Cari hizmet maliyeti	219.800	86.668
Faiz maliyeti	202.086	63.537
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	(27.458)	(39.219)
Ödeme/Faydaların Kısılması/İşten Çıkarılma Dolaysıyla Oluşan Kayıp	(141.804)	-
Enflasyon düzeltmesi etkisi	(123.059)	(63.332)
Dönem sonu, 30 Eylül	**613.130**	**313.876**

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait kullanılmamış izin karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Dönem başı, 1 Ocak	537.838	251.561
Dönem gideri	37.428	95.316
Enflasyon düzeltmesi etkisi	(107.899)	(59.044)
Dönem sonu, 30 Eylül	**467.367**	**287.833**

16. DÖNEM KARI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in dönem karı vergi yükümlülüğünün detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Vergi karşılığı	1.788.234	5.218.106
Dönem karından peşin ödenen vergi ve diğer yükümlülükler(-)	(480.872)	(4.568.940)
Toplam	**1.307.362**	**649.166**

17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in taraf olduğu ve Şirket aleyhine açılmış önemli bir dava bulunmamaktadır.

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

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla alınan teminatları aşağıdaki gibidir:

		30.09.2026		31.12.2025	
	Para Birimi	**Orjinal Tutar**	**TL Karşılığı**	**Orjinal Tutar**	**TL Karşılığı**
Alınan teminat mektubu	TL		17.032.000		1.305.329
Toplam alınan teminatlar			**17.032.000**		**1.305.329**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla alınan teminatlar, faaliyet konusu doğrultusunda ödeme yükümlülüğünü yerine getirememe ihtimaline karşılık müşterilerden ve yaptığı işlemleri yerine getirememe ihtimaline karşılık tedarikçilerden alınan teminatlardan oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin, ipotekler ve kefalet aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİK'ler 30 EYLÜL 2026	**TL**	**ABD Doları**	**Avro**	**Diğer**
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat (*)	50.000	-	-	-
-Rehin-İpotek	-	-	-	-
-Kefalet	-	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin-İpotek	-	-	-	-
-Kefalet	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin-İpotek	-	-	-	-
-Kefalet	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı				
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin-İpotek	-	-	-	-
-Kefalet	-	-	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Gimeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin-İpotek	-	-	-	-
-Kefalet	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin-İpotek	-	-	-	-
-Kefalet	-	-	-	-
Toplam	**50.000**	**-**	**-**	**-**

(*) 50.000 TL DTS limitinden oluşmaktadır.

17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Şirket Tarafından Verilen TRİK'ler 31 Aralık 2025	**TL**	**ABD Doları**	**Avro**	**Diğer**
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat (*)	62.159	-	-	-
-Rehin-İpotek	-	-	-	-
-Kefalet	-	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin-İpotek	-	-	-	-
-Kefalet	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin-İpotek	-	-	-	-
-Kefalet	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı				
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin-İpotek	-	-	-	-
-Kefalet	-	-	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Gimeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin-İpotek	-	-	-	-
-Kefalet	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin-İpotek	-	-	-	-
-Kefalet	-	-	-	-
Toplam	**62.159**	**-**	**-**	**-**

(*) 62.159 TL DTS limitinden oluşmaktadır.

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar adı / unvanı	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Oran (%)	Tutar (TL)	Oran (%)	Tutar (TL)
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	3,69	1.751.087	3,69	1.751.087
Halka açık	96,31	45.748.913	96,31	45.748.913
Nominal sermaye	**100,00**	**47.500.000**	**100,00**	**47.500.000**
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		**634.452.495**		**634.452.495**

Yönetim Kurulunun 16 Ağustos 2022 tarihli kararında 23.750.000 (Yirmiüçmilyonyediyüzellibin) TL olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 23.750.000 (Yirmiüçmilyonyediyüzellibin) TL arttırılarak 47.500.000 (Kırkyedimilyonbeşyüzbin) TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırım başvurusu, SPK'nın 03 Kasım 2022 tarih ve 65/1601 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 14 Kasım 2022 – 28 Kasım 2022 tarihleri arasında 15 gün süre ile yeni pay alma haklarını kullandırılma sürecinde 23.712.869 adet karşılığında 23.712.871,35 TL'lik rüçhan hakkı kullanılmış olup, kalan paylar ise birincil piyasada 30 Kasım 2021 tarihinde 165.162 TL bedelle satılmıştır. Sermaye artırımına ilişkin ana sözleşme tadil metni 4 Ocak 2023 tarihinde tescil edilmiş olup, 5 Ocak 2023 tarih 10741 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup, her biri 1 TL itibari değerde A grubu 1.751.087 adet ve B grubu 45.748.913 adet olmak üzere toplam 47.500.000 adet paya ayrılmıştır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Şirket 7 (yedi) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna sahiptir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Kayıtlı sermaye tavanı nominal olarak 2.500.000.000 TL'dir (31.12.2025: 2.500.000.000 TL)

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler	7.752.712	7.752.712
Toplam	**7.752.712**	**7.752.712**

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na ("TTK") göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık karın % 5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine %5 oranında kar payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın % 10'u oranında ayrılır. Genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	168.671.782	176.615.186
Toplam	**168.671.782**	**176.615.186**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in özkaynaklar altında sınıfladığı paylara ilişkin primleri 49.085.472 TL olup, tutar ihraç edilen hisselerin nominal değeri ile piyasa değeri arasındaki farkın enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarlarından kaynaklanmaktadır (31 Aralık 2025: 49.085.472 TL).

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları:

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla (653.553) TL (kayıp) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kayıp bulunmaktadır (31 Aralık 2025: (671.386) TL).

Kar dağıtımı

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler.

Cari döneme ilişkin olarak alınmış olan bir kar dağıtımı kararı bulunmamaktadır.

SPK'nın 07/03/2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararı Uyarınca;

a) - "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" kalemi altında yer alan "Yasal Yedekler"in yasal kayıtlarında yer alan değeri üzerinden finansal tablolarda gösterileceği 2013/19 sayılı Kurul Bülteni'nde yer alan dipnot açıklamalarında belirtilmekle birlikte, enflasyon düzeltmesinde kullanılan endeks farkı dikkate alınarak, finansal tabloların bütüncül olarak tek bir endeks kapsamında gösterilmesi amacından hareketle; "Sermaye Düzeltme Farkları", "Paylara İlişkin Primler (İskontolar)" (Emisyon Primi) dâhil "Yasal Yedekler", ile "Diğer Yedekler"de sınıflanan statü yedekleri ile özel yedekleri vb. yedek kalemlerinin;

- Finansal Durum Tablosu'nda (Bilançoda) TÜFE ile düzeltilmiş tutarları üzerinden gösterilmesine,
- Yasal kayıtlarında yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar ile TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan düzeltilmiş tutarlar arasındaki farkın ise "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları" hesabına yansıtılmasına, bu kapsamda dipnotlarda TMS/TFRS finansal durum tablosunda özkaynaklar altında izlenen "Sermaye Düzeltme Farkları" ve yedek tutarları, söz konusu kalemlerin yasal kayıtlardaki tutarların ayrıntısı ile "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları"nda izlenen fark hakkında açıklama yapılmasına,

b) Enflasyona ilk geçiş kapsamında TMS/TFRS uyarınca hazırlanan bilançoda oluşan "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları" ve anılan tutarın ilgili finansal tablo dönemindeki endekslenmiş tutarının dipnotlarda açıklanmasına karar verilmiştir.

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

	VUK'da Yer Alan Kayıtlar	TMS Finansal Tablolarda Yer Alan Kayıtlar	Geçmiş Yıl Karları/ (Zararları) Farkı	Dönem Net Karı/(Zararı) Farkı
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	507.873.322	634.452.495	(126.579.173)	-
Paylara ilişkin primler	44.394.323	49.085.472	(4.691.149)	-
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	5.896.929	7.752.712	(1.855.783)	-

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Kira gelirleri (*)	37.325.253	36.531.698	12.188.802	12.037.341
Ortak alan gelirleri	3.771.154	4.976.034	1.467.232	1.326.344
Toplam	**41.096.407**	**41.507.732**	**13.656.034**	**13.363.685**

Satışların maliyeti	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Hizmet üretim maliyeti (**)	(7.934.052)	(5.549.318)	(2.544.360)	(2.308.914)
Ortak alan giderleri	(8.092.402)	(9.215.064)	(3.078.065)	(3.338.037)
Toplam	**(16.026.454)**	**(14.764.382)**	**(5.622.425)**	**(5.646.951)**
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	**25.069.953**	**26.743.350**	**8.033.609**	**7.716.734**

(*) Şirket, kira gelirlerinin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak, gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirin edim yükümlülüklerini ise belirli bir anda yerine getirir.

(**) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin doğrudan faaliyet giderlerinden oluşmaktadır.

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz 30 Eylül 2025
Genel yönetim giderleri (-)	(26.406.816)	(23.761.489)	(10.663.231)	(7.686.260)
Toplam	**(26.406.816)**	**(23.761.489)**	**(10.663.231)**	**(7.686.260)**

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (devamı)

20.1. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Personel ücret ve giderleri	(13.794.368)	(10.275.567)	(6.379.703)	(3.163.958)
Huzur hakkı	(4.240.960)	(4.204.743)	(1.649.574)	(1.662.403)
Danışmanlık ve denetim giderleri	(3.067.543)	(3.636.243)	(971.025)	(1.054.672)
Bilgi işlem dağıtım giderleri	(1.183.100)	(892.382)	(444.383)	(390.798)
Amortisman gideri	(1.170.023)	(773.302)	(474.325)	(258.296)
Ofis giderleri	(1.045.449)	(1.102.736)	(391.563)	(377.497)
Taşıt giderleri	(460.326)	(1.319.619)	(36.563)	(456.305)
Aidat ve üyelikler	(403.315)	(409.487)	(31.317)	(40.089)
Vergi, resim ve harç giderleri	(76.111)	(51.012)	(9.336)	(12.498)
Seyahat ve yol giderleri	(89.785)	(70.777)	(23.937)	(27.012)
Noter ve resmi takip giderleri	(45.009)	(57.573)	(26.809)	(26.191)
Haberleşme Giderleri	(16.412)	(24.142)	(4.738)	(8.579)
Diğer Genel Yönetim Giderleri	(814.415)	(943.906)	(219.958)	(207.962)
Toplam	**(26.406.816)**	**(23.761.489)**	**(10.663.231)**	**(7.686.260)**

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	-	1.363.453	-	(2.984.216)
Mevduat Faiz Geliri	43.663	128.999	1.839	43.705
Ata Yatırım B Tipi Likit Fon geliri	6.330.317	7.967.140	1.372.452	3.152.830
Yatırım fonları satış karları ve değer değişiminden kaynaklanan karlar	4.880.206	13.436.628	1.122.200	3.157.439
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.578.332	186.517	14.408	29.215
Toplam	**13.832.518**	**23.082.737**	**2.510.899**	**3.398.973**

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Kur farkı giderleri	(329)	(8.303)	-	-
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(739)	(3.787)	(15)	(965)
Toplam	**(1.068)**	**(12.090)**	**(15)**	**(965)**

22. FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman Giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Kiralama faiz giderleri	(1.614.008)	(1.064.508)	(710.387)	(263.037)
Diğer finansman giderleri	(9.069)	(3.181)	-	-
Toplam	**(1.623.077)**	**(1.067.689)**	**(710.387)**	**(263.037)**

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla dönem vergi gelir/(gideri) ile ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

23.1 Dönem Vergi Gelir/(Gideri)

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Dönem Vergi (Gideri)/Geliri	(1.788.234)	(395.142)	(1.779.023)	324.292
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	(26.837.838)	(4.766.475)	(6.147.415)	(3.402.443)
Toplam	**(28.626.072)**	**(5.161.617)**	**(7.926.438)**	**(3.078.151)**

23.2 Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
	30 Eylül 2026	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	613.130	183.939	(468.596)	(140.579)
İzin karşılığı	467.367	140.210	537.836	161.351
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(385.967)	(115.790)	(767.256)	(230.178)
Kullanım hakkı varlığı - TFRS 16	(7.176.787)	(2.153.036)	(699.722)	(209.917)
Kullanım hakkı yükümlülüğü - TFRS 16	6.541.743	1.962.523	634.652	190.396
Şüpheli ticari alacak karşılığı	34.599	10.380	43.012	12.904
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(681.492.702)	(204.447.811)	(590.934.197)	(177.280.259)
Peşin ödenen giderler	(37.639)	(11.292)	(20.937)	(6.281)
Ertelenmiş gelirler	14.532	4.360	145.334	43.600
Gelir/gider tahakkuku	39.044	11.713	(367.871)	(110.360)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / Yük. (Net)	**(681.382.681)**	**(204.414.804)**	**(591.897.744)**	**(177.569.323)**

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Dönem başı ert. vergi varlığı / (yükümlülüğü)	(177.569.323)	(121.281.701)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(26.837.838)	(4.766.475)
Diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen	(7.643)	10.773
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı /(Yükümlülüğü)	**(204.414.804)**	**(126.037.403)**

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

Şirket'in vergi karşılığı mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Vergi Karşılığının Mutabakatı:	**30 Eylül 2026**	**30 Eylül 2025**
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	1.359.462	6.964.759
Kurumlar Vergisi Oranı %30		
Vergi etkisi	(407.839)	(2.089.428)
İstisna ve indirimler	3.239.745	2.545.996
Ertelenmiş Vergiye Dahil Olmayan	(31.457.978)	(5.618.185)
Gelir Tablosundaki Vergi Karşılığı Gideri	**(28.626.072)**	**(5.161.617)**

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

	2026	**2025**
Tedavüldeki pay adedi 1 Ocak itibarıyla (toplam)	47.500.000	47.500.000
Nakit karşılığı çıkartılan paylar	-	-
Tedavüldeki pay adedi 30 Eylül itibarıyla (toplam)	**47.500.000**	**47.500.000**
Tedavüldeki payların ağırlıklı ortalama adedi	47.500.000	47.500.000
Net dönem karı / (zararı)	**(27.266.610)**	**1.803.142**
Pay başına kazanç / (kayıp)	**(0,5740)**	**0,0380**

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ana ortağı, Türkiye'de kurulmuş olan Ata Yatırım olup esas kontrolü elinde bulunduran taraf Ata Holding'tir.

İlişkili taraflarla bakiyeler

İlişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Nakit ve nakit benzeri değerler	**16.295**	**37.325**
Ata Yatırım'daki cari hesap	16.295	37.325
Yatırım fonları	**11.520.542**	**30.929.941**
Ata Portföy Para Piyasası Fonu	11.520.542	30.929.941
Toplam	**11.536.837**	**30.967.266**

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflardan alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	4.328.292	4.200.255
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnş. A.Ş.	-	3.630
Toplam	**4.328.292**	**4.203.885**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara borçlar bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari Borçlar	605.179	1.510.070
Kiralama İşlemlerinden Borçlar (kısa vadeli)	48.115	15.264
Kiralama İşlemlerinden Borçlar (uzun vadeli)	3.762.035	-
Toplam	**4.415.329**	**1.525.334**

İlişkili taraflara ticari ve diğer borçlar ile kiralama işlemlerinden borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Bedela İnşaat ve Ticaret A.Ş.	3.810.150	15.264
Atp Yazılım ve Teknoloji A.Ş.	441.118	1.249.027
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	17.478	38.796
Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş.	83.124	79.569
Ata Express Elekt.İlet.Tan. Paz. Dağ. San.ve Tic. A.Ş.	28.028	27.878
Arbeta Turizm Org.ve Tic. A.Ş.	34.381	56.434
Ata Portföy Yönetimi A.Ş.	1.050	1.305
Ata Holding A.Ş.	-	57.061
Toplam	**4.415.329**	**1.525.334**

İlişkili taraflarla yapılan işlemler

İlişkili taraflarla yapılan işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Ata Portföy Yönetimi A.Ş. (Portföy Yönetim Ücreti)	9.729	8.561	3.056	4.203
Bedela İnşaat ve Ticaret A.Ş. (Ofis Kira)	1.296.126	1.310.668	407.077	410.239
Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş. (Bina Yönetimi)	652.137	677.180	241.301	220.250
Arbeta Turizm Org.ve Tic. A.Ş. (Seyahat,Organizasyon Hizmeti)	276.288	185.159	172.257	102.294
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnş. A.Ş. (Danışmanlık)	284.585	-	-	-
Atp Yazılım ve Teknoloji A.Ş. (Lisans Yazılım ve Teknoloji)	831.503	529.854	222.653	168.008
Ata Express Elekt.İlet.Tan.Paz.Dağ.San.ve Tic.A.Ş. (Personel Yemek Gideri)	243.341	221.279	77.878	78.085
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Hizmet Yansıtma)	419.827	501.380	199.406	273.782
Ata Holding A.Ş. (Hukuk Hizmeti)	-	136.512	-	136.512
Toplam	**4.013.536**	**3.570.593**	**1.323.628**	**1.393.373**

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili Taraflara Satımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Tab Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş. (Kira ve Tüketim Yansıtma)	33.080.198	32.325.216	11.718.531	10.621.792
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnş. A.Ş.	-	28.914	-	11.319
Toplam	**33.080.198**	**32.354.130**	**11.718.531**	**10.633.111**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla gerek hakim ortak ve gerekse hakim ortağın bağlı şirketleri ile Şirket arasında yapılmış olan ticari faaliyetlerin tümü sermaye piyasası mevzuatına, piyasa teamüllerine ve koşullarına uygun şartlarda gerçekleştirilmiştir.

Şirket üst düzey yönetim kadrosu yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler detayı aşağıdaki gibidir:

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	11.932.758	8.329.327	5.904.694	2.612.417

26. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal Kazanç / (Kayıp)	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Gelecek Aylara/Yıllara Ait Giderler	30.456	39.563
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.395.111	10.487
Maddi Duran Varlıklar	(84.990)	(6.645)
Kullanım Hakkı Varlıkları	716.109	(600.005)
Gelecek Aylara/Yıllara Ait Gelirler	(82.464)	68.092
Satın Alma Gücüne Taşıma Etkisi	(10.931.638)	(18.727.285)
Gelir Tablosu Etkileri - (Sınıflandırma)	(554.632)	1.195.733
Toplam	**(9.512.048)**	**(18.020.060)**

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk faktörleri

Şirket, faaliyetlerinden dolayı çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Bu riskler; kredi riski, piyasa riski (kur riski, faiz oranı riski ve fiyat riski) ve likidite riskidir. Şirket Yönetim Kurulu'nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler, limitler ve programlar belirlenmektedir. Şirket'in genel risk yönetimi programı, finansal piyasaların değişkenliğine bağlı muhtemel olumsuz gelişmelerin, finansal performans üzerindeki etkilerini asgari seviyeye indirmeye yoğunlaşmaktadır.

Kredi riski

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın finansal araç sözleşmesindeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve müşterilerden alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Finansal varlıklar, vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış alacaklardan oluşmaktadır.

Şirket'in, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vadesi geçen ve değer düşüklüğüne uğrayan alacağı bulunmamaktadır.

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	**Alacaklar**						
	Ticari alacaklar		**Diğer alacaklar**				
30 Eylül 2026	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Finansal yatırımlar**	**Diğer (**)**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*) (A+B+C+D+E)	4.328.292	1.075.151	-	2.524.211	23.809	-	19.968.140
- Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.328.292	1.075.151	-	2.524.211	23.809	-	19.968.140
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı							
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	34.599	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(34.599)	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır
(**) 19.968.140 TL'si nakit ve nakit benzerleri içerisindeki yatırım fonlarından oluşmaktadır.

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri					**Alacaklar**		
	Ticari alacaklar		**Diğer alacaklar**				
31 Aralık 2025	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Finansal yatırımlar**	**Diğer (**)**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*) (A+B+C+D+E)	4.203.885	1.141.128	-	43.966	5.004	-	57.066.393
- Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.203.885	1.141.128	-	43.966	5.004	-	57.066.393
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	43.012	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(43.012)	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
(**) 57.029.068 TL'si nakit ve nakit benzerleri içerisindeki yatırım fonları, 37.325 TL'si diğer hazır değerlerden oluşmaktadır.

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Fiyat riski

Şirket, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinde sınıfladığı yatırım fonlarının birim pay değerinde, para ve sermaye piyasalarında meydana gelecek dalgalanmalar ile fon portföy değerinde meydana gelecek değişiklikler sebebiyle fiyat riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in, yatırım fonunun birim pay değerinin yüzde 1'lik artış ve azalışına olan duyarlılığını gösterir.

30 Eylül 2026

Yatırım Fonu	Adet / Nominal	Birim pay değeri	Birim pay değerinin artışı	Birim pay değerinin azalışı
Yatırım Fonu	1.538.174	3,62936	55.826	(55.826)
Yatırım Fonu	164	7,92460	13	(13)
Yatırım Fonu	762.450	3,80392	29.003	(29.003)
Yatırım Fonu	268.746	11,24478	30.220	(30.220)
Yatırım Fonu	1.502.708	5,39117	81.014	(81.014)
Yatırım Fonu	100	114,42889	114	(114)
Yatırım Fonu	814	425,36266	3.462	(3.462)
Yatırım Fonu	1200	1,29924	16	(16)
Yatırım Fonu	300	4,55217	14	(14)

31 Aralık 2025

Yatırım Fonu	Adet / Nominal	Birim pay değeri	Birim pay değerinin artışı	Birim pay değerinin azalışı
Yatırım Fonu	1.185.300	3,50084	41.495	(41.495)
Yatırım Fonu	1.334.164	8,60999	114.871	(114.871)
Yatırım Fonu	762.450	3,53591	26.960	(26.960)
Yatırım Fonu	1.208.059	10,41253	125.790	(125.790)
Yatırım Fonu	5.127.033	5,02648	257.709	(257.709)
Yatırım Fonu	100	183,55486	184	(184)
Yatırım Fonu	814	403,21096	3.282	(3.282)

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in değişken faizli varlık veya yükümlülüğü bulunmamaktadır.

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Gerçeğe uygun değer açıklamaları

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, ticari borçlar ve finansal borçların kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmıştır. Finansal yatırımlar gerçeğe uygun değerleri ile mali tablolara yansıtılmıştır.

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması

Aşağıdaki tabloda GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar verilmiştir. Seviyelere göre değerleme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

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

Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve finansal tablo dışı yükümlülüklere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket'in, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerde yabancı para cinsinden yapılan işlemi bulunmamaktadır.

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Likidite riski

Şirket kısa, orta ve uzun vadeli fonlama gereklilikleri için uygun bir likitide riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likitide riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşitlenmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervlerinin devamını sağlamak suretiyle yönetir. Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır.

30 Eylül 2026 **Sözleşme uyarınca vadeler**	**Defter Değeri**	**Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)**	**3 aydan kısa (I)**	**3-12 ay arası (II)**	**1-5 yıl arası (III)**	**5+ yıl üzeri (IV)**
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	5.989.573	5.989.573	5.989.573	-	-	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan borçlar	6.541.743	19.117.217	870.972	2.612.916	8.838.905	6.794.424
Diğer Borçlar	1.407.603	1.407.603	1.407.603	-	-	-
Toplam yükümlülükler	**13.938.919**	**26.514.393**	**8.268.148**	**2.612.916**	**8.838.905**	**6.794.424**

31 Aralık 2025 **Sözleşme uyarınca vadeler**	**Defter Değeri**	**Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)**	**3 aydan kısa (I)**	**3-12 ay arası (II)**	**1-5 yıl arası (III)**	**5+ yıl üzeri (IV)**
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	3.116.634	3.116.634	3.116.634	-	-	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan borçlar	634.652	885.607	118.785	356.355	410.467	-
Diğer Borçlar	1.467.424	1.467.424	1.467.424	-	-	-
Toplam yükümlülükler	**5.218.710**	**5.469.665**	**4.702.843**	**356.355**	**410.467**	**-**

28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir. Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır. Finansal araçların kategorileri itibarıyla defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıda sunulmuştur.

28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

30 Eylül 2026	İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Gösterilen Finansal Varlıklar	Gerçeğe Uygun Farkı Kar/Zarara Yansıtılarak Ölçülen Finansal Varlıklar	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Dipnot
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	23.809	19.968.140	-	19.991.949	4
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4.328.292	-	-	4.328.292	5,25
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	1.075.151	-	-	1.075.151	5
Diğer Alacaklar	2.524.211	-	-	2.524.211	7
Finansal Yükümlülükler					
İlişkili Taraflara Borçlar	-	-	4.415.329	4.415.329	5,25
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	-	-	9.523.590	9.523.590	5

31 Aralık 2025	İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Gösterilen Finansal Varlıklar	Gerçeğe Uygun Farkı Kar/Zarara Yansıtılarak Ölçülen Finansal Varlıklar	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Dipnot
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	42.329	57.029.068	-	57.071.397	4
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4.203.885	-	-	4.203.885	5,25
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	1.141.128	-	-	1.141.128	5
Diğer Alacaklar	43.966	-	-	43.966	7
Finansal Yükümlülükler					
İlişkili Taraflara Borçlar	-	-	1.525.334	1.525.334	5,25
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	-	-	3.693.376	3.693.376	5

28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal araçlarını her finansal araç sınıfının değerleme girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

Seviye 1: Belirlenen finansal araçlar için aktif piyasada işlem gören (düzeltilmemiş) piyasa fiyatı kullanılan değerleme teknikleri
Seviye 2: Dolaylı veya dolaysız gözlemlenebilir girdi içeren diğer değerleme teknikleri
Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerleme teknikleri

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri içerisinde bulunan yatırım fonları gerçeğe uygun değerleri ile takip edilmektedir. Gerçeğe uygun değerleri 1'inci seviyedir.

Sermaye yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığı sağlamak, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket pay sahiplerine kar payı dağıtımında, yürürlükteki mevzuatın yanı sıra yeni yatırımlar için etkin sermaye kullanımı gereksinimini de dikkate almaktadır.

Şirket'in sermaye yapısı borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Finansal Borçlar	-	-
Eksi :Nakit ve Nakit Benzerleri ve Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	(19.991.949)	(57.071.397)
Net Borç	(19.991.949)	(57.071.397)
Toplam Özkaynak	879.542.298	906.791.075
Net Borç / Toplam Özkaynak Oranı	**(2,27)%**	**(6,29)%**

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

31. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2026 (TL)**	**31 Aralık 2025 (TL)**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	19.991.949	57.071.397
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	1.056.768.790	1.026.485.469
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		27.117.890	8.689.508
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	**1.103.878.629**	**1.092.246.374**
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	6.541.743	634.652
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	879.542.298	906.791.075
	Diğer Kaynaklar		217.794.588	184.820.647
D	**Toplam Kaynaklar**	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	**1.103.878.629**	**1.092.246.374**

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	**İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2026 (TL)**	**31 Aralık 2025 (TL)**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	23.809	5.004
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	50.000	62.159
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	11.536.837	30.967.266

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

31. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	30 Eylül 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (TL)
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0%	0%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	96%	94%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	2%	5%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0%	0%
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0%	0%
İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	C2/D	Azami %10	0%	0%
Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	1%	0%
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	0%	0%
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	1%	3%