KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARİYLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARİYLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU 1-2
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOSU 3
ARA DÖNEM ÖZET DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 4
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 5
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU 6-7

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 8-9
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 9-27
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA 28-29
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 29
DİPNOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR 30
DİPNOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR 30
DİPNOT 7 STOKLAR 31
DİPNOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR İLE DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR 32
DİPNOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER 32
DİPNOT 10 FİNANSAL BORÇLAR 33
DİPNOT 11 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR 34-36
DİPNOT 12 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 37
DİPNOT 13 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 38
DİPNOT 14 KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER 39-44
DİPNOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR 45-46
DİPNOT 16 ÖZKAYNAKLAR 46-48
DİPNOT 17 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ 49
DİPNOT 18 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ 50-52
DİPNOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER 52
DİPNOT 20 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER 53
DİPNOT 21 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ 53
DİPNOT 22 PAY BAŞINA KAZANÇ 53
DİPNOT 23 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 54
DİPNOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 55-62
DİPNOT 25 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ 62-63

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARİYLE
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

VARLIKLAR	*Dipnot referansları*	Cari Dönem (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 30 Eylül 2026	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2025
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	*4*	4.304	25.025
Finansal yatırımlar	*5*	7.683	20.356
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*23*	43.575	78.109
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	327.312	479.055
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*8*	3.873	4.260
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		--	--
Stoklar	*7*	16.976.365	16.912.146
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	*9*	1.223.078	1.158.373
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	*23*	26.272	--
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		14.749	22.887
Diğer dönen varlıklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	*8*	289.146	242.037
Toplam dönen varlıklar		**18.916.357**	**18.942.248**
Duran varlıklar			
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	*11*	3.545.285	3.454.021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	*12*	18.602.886	18.596.720
Maddi duran varlıklar	*13*	221.239	235.485
Maddi olmayan duran varlıklar	*13*	2.523	3.472
Diğer duran varlıklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer duran varlıklar	*8*	899.165	1.050.159
Toplam duran varlıklar		**23.271.098**	**23.339.857**
Toplam varlıklar		**42.187.455**	**42.282.105**

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARİYLE
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

KAYNAKLAR	*Dipnot referansları*	Cari Dönem (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 30 Eylül 2026	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2025
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli banka kredilerinin kısaya düşen kısmı	*10*	673.705	196.428
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*23*	10.372	117.581
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	558.480	679.078
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	*15*	25.986	21.972
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	*23*	--	451.409
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*8*	25.980	56.424
Dönem vergisi yükümlülüğü	*18*	241.072	63.318
Ertelenmiş gelirler			
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*9*	5.645.795	5.291.933
Kısa vadeli karşılıklar			
- İzin karşılıkları	*15*	11.390	9.833
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		**7.192.780**	**6.887.976**
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli banka kredileri	*10*	707.897	856.872
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	28.726	102.527
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*15*	28.439	20.024
- Diğer karşılıklar	*14*	46.939	53.770
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	*18*	5.516.389	4.945.196
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		**6.328.390**	**5.978.389**
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	*16*	1.395.000	1.395.000
Sermaye düzeltme farkları	*16*	10.524.578	10.524.578
Hisse senedi ihraç primleri	*16*	3.236.974	3.236.974
Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	*16*	(5.968)	(5.111)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	*16*	567.566	551.092
Geçmiş yıllar karları	*16*	13.696.733	14.533.925
Net dönem zararı		(748.598)	(820.718)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**28.666.285**	**29.415.740**
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Toplam özkaynaklar		**28.666.285**	**29.415.740**
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		**42.187.455**	**42.282.105**

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN
DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01-30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01-30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.07-30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.07-30.09.2025
Sürdürülen faaliyetler					
Hasılat	*3*	1.599.003	330.094	757.775	131.323
Satışların maliyeti	*3*	(514.301)	(47.617)	(231.104)	(21.947)
Brüt kar		**1.084.702**	**282.477**	**526.671**	**109.376**
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	*17*	(237.505)	(32.351)	(107.640)	(19.602)
Genel yönetim giderleri	*17*	(289.185)	(215.620)	(98.051)	(74.344)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	*20*	24.485	305.882	9.027	115.858
Yatırım faaliyetlerinden giderler	*20*	(3.591)	(205.984)	(856)	(130.029)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	*19*	68.822	42.896	29.790	19.503
Esas faaliyetlerden diğer giderler	*19*	(830.221)	(322.519)	(65.037)	(111.668)
Faaliyet karı (zararı)		**(182.493)**	**(145.219)**	**293.904**	**(90.906)**
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karından (zararından) paylar	*11*	184.807	240.709	28.021	71.177
Finansman gelirleri ve gideri öncesi faaliyet karı (zararı)		**2.314**	**95.490**	**321.925**	**(19.729)**
Finansman gelirleri	*21*	7.221	223.862	5.276	21.615
Finansman giderleri	*21*	(242.655)	(70.423)	(105.956)	(18.614)
Parasal kazanç/(kayıplar)		1.225.263	763.654	279.790	180.314
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		**992.143**	**1.012.583**	**501.035**	**163.586**
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri (gideri)		**(1.740.741)**	**(1.961.242)**	**(506.830)**	**(558.380)**
Dönem vergi gideri	*18*	(201.462)	(56.293)	(98.369)	(16.462)
Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	*18*	(1.539.279)	(1.904.949)	(408.461)	(541.918)
Net dönem zararı		**(748.598)**	**(948.659)**	**(5.795)**	**(394.794)**

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN
DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01-30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01-30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.07-30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.07-30.09.2025
Net dönem karı (zararı)		**(748.598)**	**(948.659)**	**(5.795)**	**(394.794)**
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıp veya kazançları	*15*	(1.634)	(1.059)	(361)	(538)
- Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler	*18*	777	616	175	119
Diğer kapsamlı gelir		**(857)**	**(443)**	**(186)**	**(419)**
Toplam kapsamlı gelir (gider)		**(749.455)**	**(949.102)**	**(5.981)**	**(395.213)**

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN
DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş kapsamlı gelirler		**Birikmiş karlar**		
	Ödenmiş sermaye	**Sermaye Düzeltme Farkları**	**Pay ihraç primleri/ iskontoları**	**Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıp / kazançları**	**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**	**Geçmiş yıllar karları / zararları**	**Net dönem kar/zararı**	**Toplam özkaynaklar**
01.01.2025 itibarıyla bakiye	**1.395.000**	**10.524.578**	**3.236.974**	**(4.365)**	**491.278**	**13.197.980**	**1.395.759**	**30.237.204**
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	59.814	1.335.945	(1.395.759)	--
Toplam kapsamlı gider	--	--	--	(443)	--	--	(948.659)	**(949.102)**
30.09.2025 itibarıyla bakiye	**1.395.000**	**10.524.578**	**3.236.974**	**(4.808)**	**551.092**	**14.533.925**	**(948.659)**	**29.288.102**
01.01.2026 itibarıyla bakiye	**1.395.000**	**10.524.578**	**3.236.974**	**(5.111)**	**551.092**	**14.533.925**	**(820.718)**	**29.415.740**
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	16.474	(837.192)	820.718	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(857)	--	--	(748.598)	**(749.455)**
30.09.2026 itibarıyla bakiye	**1.395.000**	**10.524.578**	**3.236.974**	**(5.968)**	**567.566**	**13.696.733**	**(748.598)**	**28.666.285**

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN
DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Cari Dönem (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 01.01-30.09.2026	Önceki Dönem (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 01.01-30.09.2025
Dönem zararı		**(748.598)**	**(948.659)**
Maddi duran varlıklara ait amortisman giderleri ile ilgili düzeltmeler	*13*	61.408	34.093
Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	*13*	949	91
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar / (iptali) ile ilgili düzeltmeler	*15*	7.665	7.384
İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler, net	*15*	3.948	3.398
Dava karşılığı ile ilgili düzeltmeler	*19*	3.972	--
Maddi duran varlık satış karı ile ilgili düzeltmeler	*20*	(8.927)	(2.702)
Proje zarar karşılığı ile ilgili düzeltmeler, net	*19*	660.286	--
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	*21*	(1.290)	(220.091)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	*21,19*	85.037	66.756
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman gideri	*19*	44.087	108.987
Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		107.640	(97.196)
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	*11*	(184.807)	(240.709)
Parasal kazanç/kayıplar ile ilgili düzeltmeler		(1.208.747)	(886.254)
Vergi geliri / gideri ile ilgili düzeltmeler	*18*	1.740.741	1.961.242
Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri /(gideri)		**563.364**	**(213.660)**
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		34.534	(15.419)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		151.743	556.985
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		(107.209)	32.521
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		(244.285)	(143.285)
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(724.505)	(1.515.703)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		8.525	(11.505)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(30.444)	(7.456)
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		103.885	(4.979)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(64.705)	(127.463)
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		(26.272)	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		4.014	(2.266)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		353.862	113.432
Bloke tutardaki artış (azalış)		124	(5)
Finansal yatırımlardaki değişimler		24.640	1.163.941
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	*15*	(414)	(1.221)
Ödenen vergi	*18*	(8.311)	--
A-Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**38.546**	**(176.083)**

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN
DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Cari Dönem (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 01.01-30.09.2026	Önceki Dönem (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 01.01-30.09.2025
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	*13*	(71.738)	(68.653)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	*13*	--	(145)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişi		27.337	29.494
İştiraklerden elde edilen temettü	*11*	93.500	77.839
B-Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akımları		**49.099**	**38.535**
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Finansal yükümlülüklerdeki değişim, net	*10*	388.342	(104.252)
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(451.409)	--
Ödenen faiz	*10*	(41.570)	(58.931)
Alınan faiz		1.290	220.091
C-Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		**(103.347)**	**56.908**
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış) (A+B+C)		**(15.702)**	**(80.640)**
D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(4.895)	(25.129)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış) (A+B+C+D)		**(20.597)**	**(105.769)**
1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	***4***	**24.799**	**123.715**
30 Eylül itibarıyla nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	***4***	**4.202**	**17.946**

İlişikteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket" veya "Kiler GYO") 1 Eylül 2005 tarihinde Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adıyla Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in statüsü gayrimenkul yatırım ortaklığına ("GYO") dönüşünceye kadar başlıca faaliyet konusu yurt içinde ve yurt dışında konut, site, iş merkezi ve benzeri tesisler yapımı ve tadilat işleridir. Şirket, GYO dönüşümüne izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve bu başvuru 8 Şubat 2008 tarihinde uygun bulunmuştur. Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 13 Mart 2008 tarih ve 7019 numaralı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve ünvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir. Şirket, GYO statüsünü elde ettikten sonra, inşaat hizmetleri ile ilgili faaliyetlerini GYO'ların bu faaliyetlerde bulunamamasından dolayı 2008 yılında durdurmuştur. GYO statüsünü aldıktan sonra, Şirket'in başlıca faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket, Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in ana ortağı Kiler Holding Anonim Şirketi'dir ("Kiler Holding").

Raporlama tarihi itibariyle, Şirket'in personel sayısı adi ortaklıklarındaki çalışanları dahil 204 kişidir (31 Aralık 2025: 204 kişi).

Şirket'in ticari merkezi, Emniyet Evleri Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi No. 1/1, Kat 7, Kağıthane, İstanbul'da bulunmaktadır.

Müşterek yönetime tabi ortaklıklar:

Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik Anonim Şirketi ("Şeker Gayrimenkul")

Şeker Gayrimenkul 28 Mayıs 1999 tarihinde Pazar Çay Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adıyla gıda üretimi amacıyla İstanbul'da kurulmuştur. Şeker Gayrimenkul'ün ticari ünvanı 30 Ekim 2003 tarihinde Pazar Taşımacılık ve Depolama Hizmetleri Limited Şirketi ve 13 Temmuz 2005 tarihinde Şeker Gıda Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi olarak değiştirilmiştir. 28 Eylül 2008 tarihinde, Şeker Gayrimenkul ana sözleşme değişikliğine gitmiştir. Şeker Gayrimenkul 28 Aralık 2012 tarihinde nevi değişikliğine gitmiş ve faaliyet konusunu konut projeleri ve alışveriş merkezi ile her türlü gayrimenkul projelerini geliştirmek olarak değiştirmiştir. Şeker Gayrimenkul, portföyünde 10 Ağustos 2012 tarihinde hizmete açılan Sera Kütahya Alışveriş Merkezi'ni barındırmaktadır.

Lignadecor Kağıt Üretim ve Depolama A.Ş. ("Lignadecor")

Şirket tarafından Lignadecor'un %35 payına tekabül eden hisselerinin devralınması süreci 3 Aralık 2025 tarihinde tamamlanmıştır. Lignadecor, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 2850 Ada 3 parsel numarasında kayıtlı yapı ruhsatlı arsa nitelikli taşınmaz üzerinde kiralanabilir tesis inşaatına devam etmektedir. Söz konusu proje tamamlandığında, 3 katlı toplam 74.615 m² depo, 5.353 m² otopark ve servis alanı ile 11.989 m² ofis alanından oluşacak tesisin kiralanması planlanmaktadır.

Müşterek anlaşmalar:

Şirket'in %99 hisse oranı ile pilot ortak konumunda bulunduğu ve Biskon Yapı Anonim Şirketi ("Biskon Yapı") ile birlikte kurmuş olduğu

- Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ("Bahçeşehir Projesi İş Ortaklığı")**(1)**;
- Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Biskon Yapı A.Ş. Beşiktaş Abbasağa Projesi Ortak Girişimi ("Beşiktaş Projesi İş Ortaklığı");
- Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Pendik İş Ortaklığı ("Pendik Projesi İş Ortaklığı");ve
- Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Biskon Yapı A.Ş. Ümraniye İş Ortaklığı ("Ümraniye Projesi İş Ortaklığı")**(2)**

ünvanlı iş ortaklıkları bulınmaktadır.

(1) 31 Mart 2026 tarihinde ilgili vergi idaresine yapılan başvuruya istinaden, adi ortaklık statüsünde olan Bahçeşehir Projesi İş Ortaklığı 31 Mart 2026 tarihi itibariyle varlıkları ve yükümlülükleri payları oranında ortakları olan Kiler GYO ve Biskon Yapı'ya devredilmek suretiyle kapatılmıştır.

(2) 15 Ocak 2026 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı üzere, Kiler GYO ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Emlak Konut") arasında, İstanbul İli Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 Ada 280 Parselde yer alan proje kapsamında imzalanmış bulunan Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi, Şirket tarafından yapılan değerlendirme sonucunda tek taraflı olarak sonlandırılmıştır. Emlak Konut ile yapılan karşılıklı müzakereler sonrasında, Emlak Konut ile yüklenici sıfatıyla yer alan Ümraniye Projesi İş Ortaklığı arasında, 14 Kasım 2022 tarihinde imzalanan "İstanbul Ümraniye İnkılap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" sözleşmesi, imalat ve satış sürecine başlanılmadan önce taraflar arasında akdedilen Tasfiye Protokolü çerçevesinde karşılıklı olarak sona erdirilmiştir. 30 Haziran 2026 tarihinde ilgili vergi idaresine yapılan başvuruya istinaden, adi ortaklık statüsünde olan Ümraniye Projesi İş Ortaklığı 30 Haziran 2026 tarihi itibariyle varlıkları ve yükümlülükleri payları oranında ortakları olan Kiler GYO ve Biskon Yapı'ya devredilmek suretiyle kapatılmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

Şirket ile özkaynak yöntemiyle değerlenen müşterek yönetime tabi ortaklıkları ve müşterek anlaşmalar çerçevesinde faaliyet gösteren adi ortaklıklarının muhasebe kayıtları ve yasal defterleri Türkiye'de yürürlükte bulunan ticari ve mali mevzuat esas alınarak TL olarak tutulmakta ve finansal tabloları da buna uygun olarak TL bazında hazırlanmaktadır.

Şirket'in ilişikteki ara dönem özet finansal tabloları KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyurusu" na uygun olarak hazırlanmıştır.

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, No. 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. SPK mevzuatına göre finansal raporlama yapan şirketler, Tebliğ'in 5. maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı ("TFRS") uygulamakla yükümlüdürler. Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ile bunlara ilişkin ekler ve yorumlardan oluşmaktadır. 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık ara döneme ait ara dönem özet finansal tablolar, Seri II, 14.1 numaralı Tebliğ çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

İşletmeler, TMS 34 hükümlerine uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, ara dönemlerde özet finansal tablolar hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yıllık finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklamalar ve dipnotların tamamını içermemektedir. Bu nedenle, Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2025 tarihli yıllık finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar, Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmesi için, TMS 34 uyarınca doğru sunum yapılabilmesi amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalara tabi tutularak hazırlanmıştır.

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar, 21 Ekim 2026 tarihinde Kiler GYO yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır.

2.2. Müşterek yönetime tabi ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklıklar, stratejik finansman ve işletme politikası kararlarının Şirket'in ve diğer tarafların oy birliği ile karar gerektiren müşterek kontrole tabi ekonomik faaliyetlerdir. Raporlama tarihleri itibariyle, Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıkların detayı aşağıdaki gibidir:

		Sermayedeki pay oranı		
Müşterek yönetime tabi ortaklık	**Kuruluş ve faaliyet yeri**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**	**Ana faaliyet konusu**
Şeker Gayrimenkul	Kütahya	%50	%50	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek
Lignadecor	İzmit	%35	%35	Gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu düzenlemeyle birlikte, müşterek yönetime tabi ortaklıklar, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren finansal tablolarda özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar, finansal durum tablosunda, maliyete Şirket'in iştirakin net varlıklarındaki payına alım sonrası değişikliklerin eklenmesi ve herhangi bir değer düşüklüğü varsa bununla ilgili karşılığın düşülmesiyle gösterilmektedir. Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların faaliyet sonuçlarındaki payı kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.3. Müşterek anlaşmalar

Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla %99 hisse oranı ile pilot ortak konumunda bulunduğu ve Biskon Yapı ile birlikte kurmuş olduğu aşağıda sıralanan ve faaliyetlerine devam eden iki adet adi ortaklığı mevcuttur (31 Aralık 2025: dört adet adi ortaklık). Söz konusu adi ortaklıklar, TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" uyarınca Şirket'in faaliyetteki payı oranında muhasebeleştirme yöntemi ile Şirket'in finansal tablolarına dahil edilmiştir.

- Beşiktaş Projesi İş Ortaklığı
- Pendik Projesi İş Ortaklığı

2.4. İşlevsel ve raporlama para birimi

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar, Şirket'in işlevsel ve raporlama para birimi olan TL cinsinden ve TL'nin 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. Tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe bin TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe bin olarak gösterilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ilişkin ara dönem özet finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" hükümlerini uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin finansal durum tablosu tarihindeki satın alma gücü esas alınarak hazırlanması ve karşılaştırma amacıyla verilen önceki dönem finansal tabloların ve finansal bilgilerinde cari raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle, Şirket 31 Aralık 2025 tarihi itibariyle ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ilişkin finansal tablolarını da 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

Dönem	**Endeks**	**Düzeltme katsayısı**
30 Eylül 2026	137,23	1,0000
31 Aralık 2025	110,39	1,2432
30 Eylül 2025	105,78	1,2973

1 Ocak 2026 tarihi itibariyle, endeks baz yılı TÜİK tarafından 2025=100 olarak güncellenmiştir. Bu nedenle, önceki dönemlerde farklı bir referans yılı ve ölçeklendirme ile raporlanan endeks değerleri yeni baz yılına göre revize edilmiştir. Karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla geçmiş verileri de aynı baz yılına uyarlanmıştır.

TFRS, işlevsel para birimi yüksek enflasyonlu olan bir işletmenin finansal tablolarının, tarihi maliyet veya güncel maliyet yaklaşımına dayalı olsun olmasın, TMS 29 gerekliliklerine uygun olarak yeniden düzenlenmesini ve geriye yönelik olarak uygulanmasını gerektirmektedir. TMS 29'un temel prensibi, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para biriminde raporlama yapan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama tarihindeki ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesi gerektiğidir. Önceki dönemlere ait karşılaştırmalı rakamlar aynı güncel ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

Yukarıda bahsedilen yeniden düzenlemeler için uygulanan temel prosedürler aşağıda belirtilmiştir:

- Raporlama dönemi sonu itibariyle güncel ölçüm birimine göre ifade edilmemiş finansal durum tablosu kalemleri, işlem tarihinden veya, varsa, en son değerleme tarihinden itibaren genel bir fiyat endeksi kullanılarak raporlama tarihine kadar yeniden düzenlenir.
- Parasal kalemler halihazırda raporlama dönemi sonundaki güncel ölçüm birimine göre ifade edildiklerinden yeniden düzenlenmezler. Genel olarak, parasal kalemler elde tutulan para ile para olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Bir endekse bağlı tahviller ve krediler gibi çeşitli anlaşmalarla fiyat değişikliklerine bağlanmış olan varlıklar ve yükümlülükler, raporlama dönemi sonundaki değerlerine getirilmelerini sağlamak amacıyla anlaşma şartları çerçevesinde yeniden düzenlenir.
- Parasal olmayan kalemlerin çoğu, maliyet değerlerinden veya amortisman düşülmüş maliyet değerlerinden taşınır ve, dolayısıyla, elde etme tarihindeki tutarlardan veya belirli bir tarihteki değerlenmiş tutarlardan gösterilir. Her bir kalemin yeniden düzenlenmiş maliyeti veya amortisman düşülmüş yeniden düzenlenmiş maliyeti, tarihi maliyet ve birikmiş amortismana genel bir fiyat endeksindeki elde etme tarihinden veya, varsa, en son değerleme tarihinden itibaren raporlama tarihine kadar olan sürede gerçekleşen değişimin etkisinin yansıtılmasıyla belirlenir. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, hammaddeler, ticari mallar, diğer satın alınmış stoklar, şerefiye, patent, ticari marka ve benzeri varlıklar satın alma tarihlerinden itibaren yeniden düzenlenir. Yarı mamuller ve mamuller satın alma ve üretim maliyetlerinin oluştuğu tarihlerden itibaren yeniden düzenlenir.
- Bir parasal olmayan kalemin yeniden düzenlenmiş değeri, eğer geri kazanılabilir tutarını aşıyorsa, ilgili standartlar çerçevesinde azaltılır.
- Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun tüm kalemlerinin raporlama dönemi sonundaki güncel ölçüm birimine göre ifade edilmesi gerekir. Bu nedenle, amortisman ve itfa payı giderleri ile ertelenmiş vergi geliri veya gideri hariç olmak üzere, tüm gelir ve gider kalemleri işlem tarihlerinden raporlama tarihine kadar genel bir fiyat endeksinde gerçekleşen değişime göre yeniden düzenlenir.
- Net kar veya zarar üzerindeki kazanç veya kayıp (net parasal pozisyon karı veya zararı), kar veya zarara dahil edilerek ayrıca gösterilir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki ölçüm birimi cinsinden ifade edilir ve, dolayısıyla, nakit akışlarının tüm kalemleri, işlemin kaynağının tarihinden itibaren ilgili dönüşüm katsayıları uygulanarak yeniden düzenlenir.

İşletmenin yüksek enflasyonun varlığını tespit ettiği raporlama döneminde, önceki dönemde yüksek enflasyon yaşanmamışsa, işletme ekonominin her zaman yüksek enflasyonlu olduğu varsayımıyla TMS 29 gerekliliklerini uygular. Bu nedenle, tarihi maliyetle ölçülen parasal olmayan kalemlerle ilgili olarak, işletmenin finansal tablolarındaki en erken sunulan dönemin başındaki açılış finansal durumu, varlıkların edinildiği ve borçların gerçekleştirildiği veya üstlenildiği tarihten raporlama döneminin sonuna kadar enflasyon etkilerini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenir. Edinme veya gerçekleştirme tarihleri dışında belirli tarihlerde değerleme yapılan parasal olmayan kalemler için bu yeniden düzenleme, değerlemenin yapıldığı tarihlerden raporlama döneminin sonuna kadar olan enflasyon etkisini yansıtır.

2.5. İşletmenin sürekliliği

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesi baz alınarak hazırlanmıştır.

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında, Şirket yönetiminin raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını etkileyecek, finansal durum tablosu tarihi itibariyle vukuu muhtemel yükümlülükler ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Ara dönem özet finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve ara dönem özet finansal durum tablosu tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar ve değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

- Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlenir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle stokların net gerçekleşebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin ara dönem özet finansal durum tablosu tarihi itibariyle var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve finansal durum tablosu tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca, karşılık tutarı belirlenirken ara dönem özet finansal durum tablosu tarihi itibariyle elde bulunan teminatların dışında yine ara dönem özet finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.
- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır.
- Şirket, ara dönem özet finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden göstermiş olup bu amaç ile SPK tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları esas alınmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerleme benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, gelir indirgeme ve yeniden inşa etme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahminler ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in ara dönem özet finansal tablolarını önemli ölçüde etkileyebilir.
- 7524 sayılı Kanun ile, 1 Ocak 2025 itibariyle, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Aksi durumda, kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Mevcut durumda, dönem vergisi ile ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Ancak mevcut vergi düzenlemeleri kapsamında Şirket'in istisnadan yararlanmaya başlayabilme imkanı olması durumunda, takip eden dönemlerde ilgili etki ileriye dönük olarak düzeltilerek finansal tablolara yansıtılacaktır. Ertelenmiş vergi varlığı,

gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle geçici farklardan ve birikmiş zararlardan faydalanmanın kuvvetle muhtemel olması durumunda kaydedilmektedir. Kaydedilecek olan ertelenmiş vergi varlığının tutarı belirlenirken gelecekte oluşabilecek olan vergilendirilebilir karlara ilişkin önemli tahminler ve değerlendirmeler yapmak gerekmektedir.

- Şirket'in mevcut inşaat projeleri nedeniyle oluşan katma değer vergisi varlığının dönen ve duran varlıklar olarak sınıflandırılmasında, Şirket'in satış projeksiyonları dikkate alınmıştır. İlgili varsayım ve tahminlerde değişiklikler olması Şirket'in ara dönem özet finansal tablolarını etkileyebilecektir.

2.7. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

Şirket, hasılatın muhasebeleştirilmesinde TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" hükümlerine uygun olarak aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaktadır:

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

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

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

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

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ("ASKGP") projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir. Şirket, bu projeler ile ilgili olarak avans almaktadır. ASKGP projelerinde de finansal durum tablosu tarihi itibariyle inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleşmemiş ve geçici kabul protokolünü imzalanmamış durumlar bulunabilir. ASKGP projelerinde hasılat, sözleşme uyarınca edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya nihai kullanıcılar ile fiziki teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) kaydedilir. Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Stoklar

"Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri", doğrudan ilk madde ve malzeme maliyetlerini, projeyle ilişkili veya projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir. Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler "Üzerinde projesi geliştirilecek arsalar" altında gösterilmektedir. "Tamamlanan konutlar", inşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır rezidans ve konut projeleridir.

Stoklar, enflasyonun etkisine göre yeniden düzenlenmiş elde etme maliyeti ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar

nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Finansal araçlar

(i) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

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

Gerçeğe uygun değer 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 gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür. Önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar, ilk muhasebeleştirmede işlem bedeli üzerinden ölçülür.

(ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

İlk defa finansal tablolara alınırken, bir finansal araç belirtilen şekilde sınıflandırılır; (i) itfa edilmiş maliyetinden ölçülenler; (ii) gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar ve (iii) GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülenler.

Finansal araçlar, ilk muhasebeleştirilmelerini müteakip, Şirket finansal varlıkların yönetimi için kullandığı işletme modelini değiştirmediği sürece yeniden sınıflandırılmaz.

Bu durumda, etkilenen tüm finansal varlıklar, işletme modelindeki değişikliği izleyen ilk raporlama döneminin ilk gününde yeniden sınıflandırılır.

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

Alım satım amacıyla elde tutulmayan özkaynak araçlarına yapılan yatırımların ilk defa finansal tablolara alınmasında, gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirde sunulması konusunda geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir. Bu tercihin seçimi her bir yatırım bazında yapılabilir.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Finansal varlıklar - İş modelinin değerlendirilmesi

Şirket, iş modelinin varlıkların yönetilme şeklini ve yönetime sağlanan bilgiyi en iyi şekilde yansıtması amacıyla bir finansal varlığın portföy düzeyinde elde tutulma amacını değerlendirmektedir. Ele alınan bilgiler şunları içerir:

- Portföy için belirlenmiş politikalar ve hedefler ve bu politikaların uygulamada kullanılması (Bunlar, yönetimin stratejisinin, sözleşmeden kaynaklanan faiz gelirini elde etmeyi, belirli bir faiz oranından yararlanmayı devam ettirmeyi, finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmayı veya varlıkların satışı yoluyla nakit akışlarını gerçekleştirmeye odaklanıp odaklanmadığını içerir.)
- İş modelinin amacı (Günlük likidite ihtiyaçlarını yönetmek, belirli bir faiz getirisini devam ettirmek veya finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmak olabilir.)

- İş modeli ve iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların performanslarının Şirket yönetimine nasıl raporlandığı
- İş modelinin (iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların) performansını etkileyen riskler ve özellikle bu risklerin yönetim şekli
- İşletme yöneticilerine verilen ilave ödemelerin nasıl belirlendiği (örneğin, ilave ödemelerin yönetilen varlıkların gerçeğe uygun değerine göre mi yoksa tahsil edilen sözleşmeye bağlı nakit akışlarına göre mi belirlendiği)
- Önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri

Finansal varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakılmaya uygun olmayan işlemlerde üçüncü taraflara devredilmesi, Şirket'in varlıklarını finansal tablolarında sürekli olarak muhasebeleştirmesiyle tutarlı olarak bu amaçla satış olarak kabul edilmez.

Alım satım amacıyla elde tutulan veya gerçeğe uygun değer esas alınarak yönetilen ve performansı bu esasa göre değerlendirilen finansal varlıklar, GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır.

Sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesi

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa finansal tablolara alınması sırasındaki GUD'dur. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kar marjından oluşur.

Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesinde, Şirket sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alır. Bu değerlendirme, finansal varlığın bu koşulu yerine getirmeyecek şekilde sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştiren sözleşme şartlarını içerip içermediğinin değerlendirilmesini gerektirir. Bu değerlendirmeyi yaparken, Şirket aşağıdakileri dikkate alır:

- Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek herhangi bir şarta bağlı olay (diğer bir ifadeyle tetikleyici olay)
- Değişken oranlı özellikler de dahil olmak üzere, sözleşmeye bağlı kupon faiz oranını düzelten şartlar
- Erken ödeme ve vadesini uzatma imkanı sağlayan özellikler
- Şirket'in belirli varlıklardan kaynaklanan nakit akışlarının elde edilmesini sağlayan sözleşmeye bağlı haklarını kısıtlayıcı şartlar (örneğin, rücu edilememe özelliği)

Erken ödeme özelliği, sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir bedel içeren peşin ödenen tutarları büyük ölçüde anaparanın ve anapara bakiyesine ilişkin faizlerin ödenmemiş tutarını yansıtıyorsa sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemeleri kriteriyle tutarlıdır.

Ayrıca, (i) finansal varlık sözleşmeye bağlı nominal değeri üzerinden primli veya iskontolu olarak alınmışsa, (ii) sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir ek bedel ödemesini içeren peşin ödenen tutarlar büyük ölçüde sözleşmeye bağlı nominal değeri ve tahakkuk eden (ancak ödenmemiş) faizi yansıtıyorsa ve (iii) ilk muhasebeleştirmede erken ödeme özelliğinin GUD'unun önemsiz olması durumunda, bu kritere uygun olduğu kabul edilir.

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.

Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", ve "ticari ve diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar sınıfına giren türev aracı bulunmamakla birlikte "finansal yatırımlar" altında takip edilen fon ve kur korumalı mevduat yatırımları, GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar kategorisinde değerlendirilmektedir.

Ticari ve diğer alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir. Şirket'in ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir değer düşüklüğü karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9'da tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir. Şirket, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde, ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Her raporlama döneminde hesaplama yapılarak tekrar değerlendirilmektedir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, gerçeğe uygun değerlerinde değişim riskinin çok az olduğu, nakit bakiyeler ve alındığı gün vadesi üç ay veya daha kısa süreli mevduat hesaplarından (blokeli hesaplar dahil) oluşur ve Şirket tarafından kısa vadeli yükümlülüklerin finansmanı için kullanılır. Nakit ve benzeri değerler; kasa ve vadeli/vadesiz mevduatlardan oluşmaktadır.

Finansal yatırımlar

Şirket, kur korumalı mevduat hesapları, kalan vadesi 3 ayı aşan katılım payları, yatırım fonları, kıymetli maden yatırımları ve diğer nakit benzeri yatırımlarını, sözleşme/beklenen vadesine göre dönen veya duran varlıklar altında finansal yatırımlar olarak sınıflandırmıştır.

Finansal yükümlülükler – Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

Şirket'in finansal yükümlülükleri finansal borçlanmalar dahil tüm finansal yükümlülükler ile ticari ve diğer borçlardan oluşmaktadır.

Bir finansal yükümlülük, alım satım amaçlı elde tutulan tanımını karşılaması durumunda GUD farkı kar veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır. Finansal yükümlülük, türev araç olması ya da ilk kez kayda alınması sırasında bu şekilde tanımlanması durumunda GUD farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülük olarak sınıflandırılır. Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülürler ve faiz gelirleri de dahil olmak üzere, net kazanç ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Diğer 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 ve kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bu yükümlülüklerin kayıtlardan çıkarılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(iii) Finansal tablo dışı bırakma

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarla ilgili nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve getirilerinin sahipliğini önemli ölçüde devrettiğinde veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları ne önemli ölçüde devretmiş ne de önemli ölçüde elinde bulundurmakta olması durumunda, ilgili finansal varlık üzerinde kontrol sahibi olmaya devam etmiyorsa söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır.

Şirket, bir finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları önemli ölçüde elinde bulundurmaya devam etmesi durumunda, ilgili finansal varlığı finansal durum tablosunda kayıtlara almaya devam eder.

Finansal yükümlülükler

Şirket, bir finansal yükümlülük sadece ve sadece, ilgili yükümlülüğe ilişkin borç ortadan kalktığı veya iptal edildiği zaman finansal durum tablosundan çıkarır. Ayrıca, mevcut bir finansal yükümlülüğün koşullarında veya nakit akışlarında önemli bir değişiklik yapılması durumunda da Şirket bir finansal yükümlülüğü finansal durum tablosundan çıkarır. Bunun yerine, değiştirilmiş şartlara dayanarak gerçeğe uygun değeri üzerinden yeni bir finansal yükümlülük muhasebeleştirilmesini gerektirir.

Finansal yükümlülüğün kayıtlarından çıkartılmasında, defter değeri ile bu yükümlülüğe ilişkin olarak ödenen tutar (devredilen her türlü nakit dışı varlık veya üstlenilen her türlü yükümlülük de dâhil) arasındaki fark, kar veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

(iv) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

Şirket, finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek veya varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapma niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal tablolarında göstermektedir.

(v) Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

Şirket aşağıda belirtilenler için beklenen kredi zararları ("BKZ") için zarar karşılığı muhasebeleştirmektedir:

- İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

Şirket, ticari alacaklar ve sözleşme varlıklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu BKZ'leri seçmiştir. Ömür boyu BKZ'ler finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

BKZ'lerin ölçümü

BKZ'ler finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Diğer bir ifadeyle tüm nakit açıklarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin tahsil etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır).

Nakit açığı, sözleşmeye göre işletmeye yapılması gereken nakit akışları ile işletmenin almayı beklediği nakit akışları arasındaki farktır. Beklenen kredi zararlarında ödemelerin tutarı ve zamanlaması dikkate alındığından, işletmenin ödemenin tamamını, sözleşmede belirlenen vadeden geç almayı beklemesi durumunda dahi bir kredi zararı oluşur. BKZ'ler finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilir.

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

Her raporlama dönemi sonunda, Şirket itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarının 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.

Bir finansal varlığın kredi değer düşüklüğüne uğradığının kanıtı aşağıdaki gözlemlenebilir verileri içerir:

- Borçlunun ya da ihraççının önemli finansal zorluğa düşmesi
- Borçlunun temerrüdü veya finansal aracın vadesinin kabul edilemez seviyelerde geçmiş olması gibi sözleşme ihlali
- Şirket'in aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir kredinin ya da avansın yeniden yapılandırılması
- Borçlunun iflas etme veya finansal yeniden yapılanmaya ihtimalinin olması
- Finansal zorluklar nedeniyle menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması

Değer düşüklüğünün sunumu

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

Kayıttan düşme

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda işletme, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürür. Kayıttan düşme, bir finansal tablo dışı bırakma sebebidir.

Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynaklar içinde sınıflandırılır. Adi hisse senetleri ihracı ile doğrudan ilişkilendirilebilen ek maliyetler, vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklarda azalış olarak muhasebeleştirilir.

Pay başına kazanç

Döneme ait pay başına kazanç hesaplaması, dönem karından ve zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanır. Dönem içinde ortakların elinde bulunan ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısı, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde ihraç edilen hisse senedi sayısının zaman ağırlıklı bir faktör ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır.

Türkiye'deki şirketler, sermayelerini hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları bedelsiz hisse yolu ile artırabilmektedir. Bu bedelsiz hisse dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamasında ihraç edilmiş hisse olarak değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, enflasyonun etkisine göre yeniden düzenlenmiş elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların düzeltilmiş değerleri üzerinden faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	Yıl
Taşıtlar	5
Demirbaşlar	3-15
Makine, teçhizat ve ekipmanlar	3-10

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

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

Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ("YAG"), çoğunlukla kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmeleri ile elde edilen veya satın alınan arsalar üzerine inşa edilerek kira gelirleri elde etmek amacıyla geliştirilen alışveriş merkezleri, iş merkezi ve konut projelerinden oluşan tamamlanmış veya yapılmakta olan inşa aşamasındaki gayrimenkulleri ifade etmektedir.

YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

Şirket'in YAG projesi geliştirmek amacıyla edindiği arsalar ilk muhasebeleştirme sırasında maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. İlk muhasebeleştirme sonrası dönemde ilgili arsalar üzerinde proje geliştirmeye başlayıncaya kadar gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir.

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerin tespitinde, yatırım amaçlı gayrimenkulün yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak en uygun yöntem kullanılmaktadır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul portföyündeki her bir varlığın indirgenmiş nakit akış, gelir kapitalizasyonu ya da maliyet gibi yöntemlerden uygun olanı kullanılarak gayrimenkulün özelliğine göre gerçeğe uygun değerinin tespit edilmesi noktasında SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri ile çalışmaktadır. Bu doğrultuda Şirket, makul ve güvenilir ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kar/zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosunda "Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimleri" olarak muhasebeleştirilmektedir.

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

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak ilgili varlığın kullanımı durumunda bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Yatırım amaçlı gayrimenkulden kullanım amaçlı gayrimenkule bir transfer gerçekleştiği durumda tahmini maliyeti ilgili gayrimenkulün kullanım amacının değiştiği tarih itibarıyla geçerli olan gerçeğe uygun değeridir. Kullanım amaçlı gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule bir transfer gerçekleşeceği durumdaysa Şirket'in kullanım amacının değiştiği tarihe kadar maddi duran varlıklar için geçerli olan muhasebe politikası üzerinden ölçülmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere transferler ancak ve ancak varlığa ilişkin kullanım durumunun sona erdiğinin kanıtlanması ve operasyonel bir kiralama işleminin başlamasıyla gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler ise ancak ve ancak varlığa ilişkin kullanım durumunun başladığının kanıtlanması ve/veya satış amaçlı bir gelişmenin başlamasıyla gerçekleşir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira gelirleri elde etmek için geliştirilen gayrimenkulleri ifade etmektedir. Gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde tespit edilebildiği duruma kadar yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller maliyet modeli kullanılarak ölçülmektedir. Şirket yönetimi, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilebilmesi için gerekli nakit akışlarının ancak söz konusu gayrimenkullerin inşaatının tamamlandığında ve kiralama sözleşmelerinin imzalanması ile mümkün olacağını öngördüğü için söz konusu gayrimenkuller tamamlanıncaya kadar maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

Şirket tarafından yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti, ilgili gayrimenkulün üzerine inşa edildiği arsa için yatırım döneminde ödenen işletme bedelleri, malzeme maliyetini, direkt işçilik maliyetlerini, o varlığı kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkili maliyetleri içermektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri enflasyona göre dikkate alınan reel olmayan finansman maliyetleri arındırıldıktan sonra ilgili varlığın maliyetine dâhil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

Maddi olmayan duran varlıklar

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

	Yıl
Yazılım ve programlar	3-5

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir finansal durum tablosu tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Karşılıklar, taahhütler ve koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar, Şirket'in finansal durum tablosu tarihi itibariyle mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler finansal tablolara dahil edilmemekte ve koşullu yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir. Koşullu varlıklar, genellikle, ekonomik yararların işletmeye girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşmaktadır. Koşullu varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır. Koşullu varlıklar, ekonomik faydaların işletmeye girişleri olası ise finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Koşullu varlıklar ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın Şirket'e girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin oluştuğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır.

Banka kredileri

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem giderleri çıkarıldıktan sonraki değerleri ile kaydedilir. Finansman giderleri (geri ödeme esnasındaki primler dahil) tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir ve vadesinde ödenmeyen finansman giderleri kredi borcuna ilave edilir. Finansal borçlanmalar, 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 ve kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Borçlanma maliyetleri

İnşa edilebilmesi veya satışa hazırlanabilmesi önemli bir zaman dilimi gerektiren varlık alımları veya yatırımları ile dolaysız olarak ilişkilendirilebilen ve inşaat veya üretim sırasında tahakkuk eden borçlanma maliyetleri, TMS 29 uyarınca belirlenen esaslara göre hesaplanan reel olmayan finansman maliyetleri düşüldükten sonra ilgili varlığın maliyetine eklenmektedir. Ancak varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesine yönelik faaliyetlere uzun süreli ara verilen dönemler boyunca oluşan borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine ara verilir. Varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Diğer borçlanma maliyetleri tahakkuk ettikleri dönemlerde giderleştirilmektedir.

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

i. Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı
ii. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar
iii. Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş ve enflasyonun etkisine göre yeniden düzenlenmiş maliyeti üzerinden ölçer. Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismana tabi tutarken TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar"da yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Şirket, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

i. Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar
ii. Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri
iii. Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı
iv. Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri

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

i. Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır.
ii. Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.
iii. Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır.

Kısa süreli kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar

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

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve bakiyeler TL'ye çevrilirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurlar esas alınmaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar finansal durum tablosu tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL' ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Raporlama tarihi itibariyle, Şirket tarafından kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Döviz alış	Döviz satış
Amerika Birleşik Devletleri Doları ("ABD$" veya "USD")	48,9131	49,0013
Euro ("EUR" veya "EURO")	55,5103	55,6103
İngiliz Sterlini ("GBP")	64,6329	64,9699
İsviçre Frankı ("CHF")	58,5349	58,9107

Pay başına kazanç (kayıp)

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

İlişkili taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmelerdir.

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

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 olayları kapsar. Şirket, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Düzeltme gerektirmeyen önemli olaylar dipnotlarda açıklanır.

Devlet teşvik ve yardımları

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre önceki yıllarda ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştu. Şirket'in vergi durumu GYO statüsü kazandıktan sonra değişmiştir. GYO statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kiralama ve değer artış kazancı, 13 Haziran 2006 tarih, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, Kurumlar Vergisi Kanunu Madde 15(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi (stopaj) hesaplanır. Bakanlar Kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye yetkilidir. Halihazırda, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi kesintisi yapılmaktadır.

Ancak, 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibariyle, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin temettü olarak dağıtımı halinde, kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Aksi durumda, kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş vergi

Vergi mevzuatı sebebiyle 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle özet ara dönem finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, önceki dönem ile de tutarlı olacak şekilde %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü hesaplanmıştır.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Kullanılmamış izin karşılığı

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Nakit akış raporlaması

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

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde SPK'nın 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.8. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki döneme ilişkin finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve finansal performans trendlerinin tespitine olanak sağlamak üzere, finansal tabloların önceki dönem ile karşılaştırmalı olarak hazırlanması gerekmektedir. Şirket, 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle hazırlanan ara dönem özet finansal durum tablosunu 31 Aralık 2025 tarihi itibariyle hazırlanmış finansal durum tablosu ile, ve 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait ara dönem özet kar veya zarar tablosu, ara dönem özet diğer kapsamlı gelir tablosu, ara dönem özet özkaynaklar değişim tablosu ve ara dönem nakit akış tablosunu, sırasıyla, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait ara dönem özet kar veya zarar tablosu, ara dönem özet diğer kapsamlı gelir tablosu, ara dönem özet özkaynaklar değişim tablosu ve ara dönem nakit akış tablosu ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerekli olduğu durumlarda, cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

2.9. Finansal raporlama standartlarındaki değişiklikler ve yorumlar

Raporlama tarihi itibarıyla ve yine aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartlar, değişiklikler ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

TFRS 7 "Finansal Araçlar: Açıklamalar" ve TFRS 9 "Finansal Araçlar" – Finansal araçların sınıflandırma ve ölçümü

KGK, Ağustos 2025'te, TFRS 7 ve TFRS 9'da değişiklikleri yayımlamıştır. Değişiklikler, finansal yükümlülüklerin esas olarak teslim tarihinde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikler, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. İlave olarak, yapılan değişiklikler, 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. Ayrıca, söz konusu değişiklikler ile birlikte, koşullu bir olaya referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlıklar ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 7 ve TFRS 9 – Doğal kaynaklardan üretilen elektrik enerjisi ile ilgili anlaşmalar

KGK, Ağustos 2025'te, TFRS 7 ve TFRS 9'da değişiklikleri yayımlamıştır. Değişiklik "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklık getirmekte ve bu tür anlaşmaların korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Ayrıca, değişiklikler, yatırımcıların bu anlaşmaların işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkilerini anlamalarını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişikliklerin Şirket'im finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK, Eylül 2025'te, Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11'i yayımlamıştır. Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11, TMS 7, TFRS 1, TFRS 7, TFRS 9 ve TFRS 10 için iyileştirmeler getirmiştir. Değişikliklerin Grup'un konsolide finansal durumu veya konsolide performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

(b) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanma tarihi itibariyle yayımlanmış, fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar aşağıdaki gibidir.

Şirket, aksi belirtilmedikçe, yeni standartlar, değişiklikler ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TMS 21 "Kur Değişiminin Etkileri" – Yüksek enflasyonlu raporlama para birimine çevrim

KGK, Nisan 2026'da, TMS 21'de değişiklikleri yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler:

- yüksek enflasyonlu raporlama para birimi kullanan yüksek enflasyonlu olmayan geçerli para birimine sahip işletmeler için, tüm tutarların, karşılaştırmalı bilgiler de dahil olmak üzere, en son finansal durum tablosunun düzenlendiği tarihteki kurdan çevrilmesini ve;
- yüksek enflasyonlu olmayan geçerli para birimine sahip yurt dışı işletmelerinin finansal tablolarını kendi raporlama para birimine çeviren yüksek enflasyonlu geçerli ve raporlama para birimine sahip işletmeler için, yurt dışı işletmelerin finansal tablolarındaki tüm tutarların, karşılaştırmalı bilgiler hariç olmak üzere, en son finansal durum tablosunun düzenlendiği tarihteki kurdan çevrilmesini ve karşılaştırmalı bilgilerin en son finansal durum tablosu tarihine kadar olan endenks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" – İştirakler ve iş ortaklıkları için gerçeğe uygun değer seçeneği

KGK, Temmuz 2026'da, TMS 28'de değişiklikleri yayımlamıştır. Yapılan değişiklikler, TMS 28'de yer alan gerçeğe uygun değer seçeneğinin hangi işletmelerin uygulayabileceğine açıklık getirmektedir. Değişikliklerde, "benzer işletme" kavramının, TFRS 18'in 49(a) paragrafında açıklandığı şekliyle, belirli varlık türlerine yatırım yapılması faaliyetini ana faaliyeti olarak yürüten işletmeleri de kapsadığı belirtilmiştir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer opsiyonunu uygulama hakkının, iştirak veya iş ortaklığındaki yatırımı doğrudan elinde bulunduran işletme özelinde değerlendirilmesi gerektiği de açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklikler, TFRS 18'in işletme tarafından ilk uygulandığı dönemde uygulanacaktır.

TFRS 10 "Konsolide Finansal Tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" – Yatırımcı işletmenin iştirak veya iş ortaklığına yaptığı varlık satışları veya katkıları

Yapılan değişiklik ile, bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya ayni sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, söz konusu değişikliğin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 17 "Sigorta Sözleşmeleri"

Yeni standart, halihazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçecektir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. TFRS 17, hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü, hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir.

KGK tarafından Sigorta, Reasurans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderilen 7 Ocak 2026 tarihli yazıda, sigortacılık sektöründe faaliyet gösteren işletmelere yatırım yapan işletmelerin TFRS 17'yi uygulamamasının TFRS'lere ve TFRS'lerin temel alındığı Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına aykırılık teşkil edecek olsa da, Sigorta Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından yayımlanan mevzuat ile uyum sağlanmasını teminen, sigortacılık faaliyetlerinde bulunan işletmelerin TFRS 17'yi 1 Ocak 2027 tarihinden itibaren uygulayabileceği bildirilmiştir.

TFRS 18 "Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar"

KGK, Mayıs 2025'te, TFRS 18'i yayımlamıştır. Yeni standart, finansal tablolarda sunulan ve açıklanan bilgilerin kullanışlılığını artırmayı ve yatırımcılara şirketlerin finansal performansı hakkında daha şeffaf ve karşılaştırılabilir bilgi sunulmasını amaçlamaktadır. TFRS 18, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

TFRS 19 "Halka Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar"

KGK, Ağustos 2025'te, TFRS 19'u yayımlamıştır. TFRS 19 gönüllü uygulanabilecek bir standart olup, halka açık olmayan ve TFRS'ye uygun halka açık konsolide finansal tablolar hazırlayan bir ana veya ara ana ortaklığın bağlı ortaklığı olan kuruluşların finansal tablolarında azaltılmış açıklamalar yapabilmesine olanak sağlamaktadır. TFRS 19, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

(c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanan ama KGK tarafından ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanma tarihi itibariyle henüz yayımlanmamış standartlar, değişiklikler ve yorumlar

UFRS 20 "Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler"

UMSK, Mayıs 2026'da, UFRS 20'yi yayımlamıştır. UFRS 20 düzenleyici varlıklar, düzenleyici yükümlülükler, düzenleyici gelirler ve düzenleyici giderlerin muhasebeleştirme, ölçüm, sunum ve açıklama koşullarını belirlemektedir. Yeni standart, mal veya hizmetlerin sunulduğu dönem ile müşterilere fatura edildiği dönem arasındaki zamanlama farklarından kaynaklanan gelir ve gider etkilerinin doğru olarak raporlanmasını amaçlamaktadır. İlave olarak, yeni standart ile aralarında UFRS 1 "Uluslararası Finansal Raparlama Stanadartlarının İlk Uygulaması", UFRS 3 "İşletme Birleşmeleri", ve UFRS 18'in de bulunduğu bazı muhasebe standartlarında dar kapsamlı değişiklikler yapılmıştır. UFRS 20, 1 Ocak 2029 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket yönetimi raporlanabilir bölümleri proje bazında takip etmekte ve kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili kararlarını da aynı bazda vermektedir. Raporlama tarihleri itibariyle ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerinde raporlanabilir bölümlere göre gruplandırılmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	**Hasılat**	**Satışların maliyeti**	**Brüt kar / (zarar)**	**Yatırım harcamaları (*)**
Referans Beylikdüzü Projesi	1.279.886	(442.126)	837.760	1.501.950
Esenyurt lojistik merkezi projesi	121.277	--	121.277	9.618.274
Sapphire Ofis ve Seyir Terası Gelir Payları	97.174	--	97.174	5.559.405
Sapphire rezidans	6.407	--	6.407	632.068
Zonguldak AVM Projesi	724	--	724	1.158.492
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	720	--	720	1.632
Diğer gelirler	18.565	--	18.565	--
Referans Pendik Projesi	--	--	--	5.816.923
Referans Beşiktaş Projesi	--	--	--	4.182.322
Referans Göktürk Projesi	--	--	--	3.457.763
Referans Atakent Projesi	--	--	--	1.388.549
Beylikdüzü E-5 yanı arsa	--	--	--	611.230
Marmaris Arsası	--	--	--	579.348
Referans Bahçelievler Projesi	--	--	--	444.069
Referans Kartal Loca Projesi	63.250	(70.935)	(7.685)	465.296
Referans Bahçeşehir Projesi	11.000	(1.240)	9.760	32.257
Referans Kartal Towers projesi	--	--	--	19.512
Diğer projeler	--	--	--	110.161
	1.599.003	**(514.301)**	**1.084.702**	**35.579.251**

(*) Yatırım harcamaları, finansal tablolarda "Stoklar" ve "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" hesaplarını içermektedir.

30 Eylül 2025	**Hasılat**	**Satışların maliyeti**	**Brüt kar / (zarar)**	**Yatırım harcamaları**
Esenyurt lojistik merkezi projesi	111.254	--	111.254	9.676.994
Referans Beylikdüzü Projesi	112.890	(20.274)	92.616	2.073.975
Sapphire Ofis ve Seyir Terası Gelir Payları	58.134	--	58.134	5.222.283
Referans Kartal Loca Projesi	32.555	(23.021)	9.534	546.914
Sapphire rezidans	3.395	--	3.395	731.552
Zonguldak AVM Projesi	763	--	763	1.350.589
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	490	--	490	1.632
Referans Bahçeşehir Projesi	1.526	(4.322)	(2.796)	28.579
Diğer gelirler	9.087	--	9.087	--
Referans Göktürk Projesi	--	--	--	3.314.999
Referans Pendik Projesi	--	--	--	3.799.750
Referans Beşiktaş Projesi	--	--	--	3.189.281
Referans Ümraniye Projesi	--	--	--	1.919.557
Referans Atakent Projesi	--	--	--	1.359.416
Marmaris Arsası	--	--	--	556.105
Beylikdüzü E-5 yanı arsa	--	--	--	542.758
Referans Bahçelievler Projesi	--	--	--	532.343
Referans Kartal Towers projesi	--	--	--	19.513
Diğer projeler	--	--	--	32.804
	330.094	**(47.617)**	**282.477**	**34.899.044**

(*) Yatırım harcamaları, finansal tablolarda "Stoklar" ve "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" hesaplarını içermektedir.

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	18.602.886	18.612.624
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	14.955.718	13.615.811
Tamamlanan konutlar	2.020.647	2.670.609
	35.579.251	**34.899.044**

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Kasa	823	508
Bankalar		
- Vadeli mevduat, katılım payları ve fonlar	957	864
- Vadesiz YP mevduat	1.131	21.792
- Vadesiz TL mevduat	1.393	1.861
Toplam	**4.304**	**25.025**
Bloke tutarlar	(102)	(226)
Nakit ve nakit benzerleri-nakit akış tablosu	**4.202**	**24.799**

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Fon yatırımları	7.683	8.962
Hisse senetleri	--	11.394
	7.683	**20.356**

6. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Cari hesap alacakları		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 23)	43.575	78.109
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	299.111	481.059
Alınan çekler ve senetler		
- İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	30.105	363
	372.791	**559.531**
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.904)	(2.367)
	370.887	**557.164**

Ticari alacakların önemli bir kısmı tamamlanan konutların satışından kaynaklanmaktadır.

Raporlama tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerinde, şüpheli alacak karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	**2.367**	**3.979**
TMS 29 etkisi	(463)	(1.509)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	**1.904**	**2.470**

Raporlama tarihleri itibariyle, kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıda sunulmuştur.

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Cari hesap borçları		
- İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 23)	10.372	117.581
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	368.630	496.568
Verilen çekler ve senetler		
- İlişkili olmayan taraflardan borç senetleri	189.850	182.510
	568.852	**796.659**

Raporlama tarihleri itibariyle, uzun vadeli ticari borçların detayı aşağıda sunulmuştur.

Uzun vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Cari hesap borçları		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borç senetleri	28.726	102.527
	28.726	**102.527**

7. STOKLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	14.955.718	14.382.142
Tamamlanan konutlar	2.020.647	2.530.004
	16.976.365	**16.912.146**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Referans Beylikdüzü Projesi	1.501.950	1.944.076
Referans Kartal Loca Projesi	465.296	536.231
Referans Bahçeşehir Projesi	32.257	28.553
Referans Kartal Towers Projesi	19.512	19.512
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	1.632	1.632
	2.020.647	**2.530.004**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Referans Pendik Projesi	5.816.923	4.194.186
Referans Beşiktaş Projesi	4.182.322	3.533.768
Referans Göktürk Projesi	3.457.763	3.320.303
Referans Atakent Projesi	1.388.549	1.360.381
Referans Ümraniye Projesi (1)	--	1.921.264
Diğer projeler	110.161	52.240
	14.955.718	**14.382.142**

(1) Emlak Konut ile yapılan karşılıklı müzakereler sonrasında, Emlak Konut ile yüklenici sıfatıyla yer alan Ümraniye Projesi İş Ortaklığı arasında, 14 Kasım 2022 tarihinde imzalanan "İstanbul Ümraniye İnkılap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" sözleşmesi, imalat ve satış sürecine başlanılmadan önce taraflar arasında akdedilen Tasfiye Protokolü çerçevesinde karşılıklı olarak sona erdirilmiştir.

8. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR İLE DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

Diğer alacaklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Verilen depozito ve teminatlar	2.398	2.401
Vergi dairesinden alacaklar	280	373
Diğer çeşitli alacaklar	1.195	1.486
	3.873	**4.260**

Diğer borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	18.235	52.768
Alınan depozito ve teminatlar	7.745	3.656
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 23)	--	451.409
	25.980	**507.833**

Diğer dönen varlıklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Devreden KDV	289.074	240.733
İş avansları	72	1.304
	289.146	**242.037**

Diğer duran varlıklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Devreden KDV	899.165	1.050.159
	899.165	**1.050.159**

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin ödenmiş giderler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Tedarikçi avansları	701.608	683.007
Peşin ödenen satış komisyonları	507.885	465.147
Peşin ödenen sigorta giderleri	13.585	10.219
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	**1.223.078**	**1.158.373**
İlişkili taraflara verilen proje avansları (Dipnot 23)	26.272	--
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	**26.272**	--
Toplam peşin ödenmiş giderler	**1.249.350**	**1.158.373**

Ertelenmiş gelirler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Alınan avanslar (1)	5.645.795	5.291.933
	5.645.795	**5.291.933**

(1) Raporlama tarihi itibariyle, alınan avansların önemli bir çoğunluğu Referans Beşiktaş Projesi ve Referans Pendik Projesi müşterilerine yapılan ön satışlardan kaynaklanmakta olup, ilgili projelerden alınan avanslar, sırasıyla, 3.671.557 TL ve 1.393.512 TL'dir.

10. FİNANSAL BORÇLAR

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları (Teminatlı)	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Değişken faizli USD banka kredileri	285.133	196.428
Sabit faizli EURO banka kredileri	388.572	--
	673.705	**196.428**

Uzun vadeli borçlanmalar (Teminatlı)	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Değişken faizli USD banka kredileri	707.897	856.872
	707.897	**856.872**

Finansal borçların vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
0-12 ay	673.705	196.428
1-5 yıl	707.897	856.872
	1.381.602	**1.053.300**

Raporlama tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerinde, finansal borçların hareket tablosu olarak aşağıda sunulmuştur.

	2026	**2025**
1 Ocak tarihi itibarıyla bakiye	**1.053.300**	**315.377**
TMS 29 Etkisi	(214.303)	(69.549)
Kredi anapara kullanımı	388.572	--
Kredi anapara geri ödemeleri (leasing anapara taksit ödemeleri dahil)	(230)	(104.252)
Faiz gideri	76.226	46.061
Gerçekleşmemiş kur farkı etkisi	119.607	--
Faiz ödemesi	(41.570)	(58.931)
30 Eylül tarihleri itibarıyla bakiye	**1.381.602**	**128.706**

Raporlama tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerinde, faiz giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Faiz giderleri (Kıdem faiz gideri dahil)	**01.01.-30.09.2026**	**01.01.-30.09.2025**
Finansal borçlanma faiz gideri	76.226	46.061
Kıdem faiz gideri	3.012	1.872
Toplam	**79.238**	**47.933**

11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Raporlama tarihleri itibariyle, özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Şeker Gayrimenkul	2.796.565	2.714.582
Lignadecor	748.720	739.439
Toplam	**3.545.285**	**3.454.021**

Raporlama tarihleri itibariyle, özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

		Sermayedeki pay oranı		
Müşterek yönetime tabi ortaklık	**Kuruluş ve faaliyet yeri**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**	**Ana faaliyet konusu**
Şeker Gayrimenkul	Kütahya	%50	%50	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek
Lignadecor	İzmit	%35	%35	Kiralanabilir lojistik depo, tesis inşaat projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

Raporlama tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerinde, özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	**3.454.021**	**2.430.371**
Cari dönem kar / zararından pay	184.807	240.709
Temettü dağıtımı	(93.500)	(77.839)
Aktüeryal Payı	(43)	43
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	**3.545.285**	**2.593.284**
Şerefiye	39.910	--
Alım sırasında oluşan şerefiye öncesi	**3.505.375**	**2.593.284**

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde, iştirak bazında hareket tablosu aşağıda sunulmuştur.

2026	**Şeker gayrimenkul**	**Lignadecor**	**Toplam**
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	**2.714.582**	**739.439**	**3.454.021**
Diğer kapsamlı gelir etkisi	(43)	--	**(43)**
Temettü ödemesi	(93.500)	--	**(93.500)**
Dönem karı/(zararı)	175.526	9.281	**184.807**
Özkaynak yöntemi ile değerlenen yatırımlar	**2.796.565**	**748.720**	**3.545.285**
Şerefiye etkisi	**--**	**39.910**	**39.910**
Özkaynak yöntemi ile değerlenen yatırımlardan yükümlülükler (-)	**--**	**--**	**--**
Özkaynak yöntemi ile değerlenen yatırımlar (Şerefiye hariç)	**2.796.565**	**708.810**	**3.505.375**

Lignadecor - Satın alma tarihi itibariyle net varlık değerine baz kalemler	**Tutar**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller **(C)**	1.760.064
Peşin ödenmiş giderler	127.374
Maddi duran varlıklar	4.152
Nakit ve nakit benzerleri	1.977
Diğer dönen varlıklar	129.364
Ticari ve diğer borçlar	(887.516)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(248.347)
Satın alma tarihi itibarıyla iştirakin net aktif değeri	**887.068**
Satın alınan iştirak pay oranı	35%
Satın alma tarihi itibarıyla iştirakin net aktif değeri	**310.474**
Satın alma bedeli	**350.384**
Özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen iştirak üzerindeki şerefiye	**39.910**

Satın alma tarihi itibarıyla iştirakin gayrimenkul değerleme raporu	
Piyasa Değeri (Geliştirici Kar Beklentisi dahil) **(A)**	2.288.083
Geliştirici Kar Beklentisi Dahil **(B)**	(528.019)
Piyasa Değeri (Geliştirici Kar Beklentisi Hariç) **(C) = (A)-(B)**	**1.760.064**

Raporlama tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerinde, özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların özet finansal tabloları olarak aşağıda sunulmuştur:

Şeker gayrimenkul	**2026**	**2025**
İştirak Oranı	50%	50%
Dönen varlıklar	309.315	230.126
Duran varlıklar	6.840.615	6.268.902
Toplam varlıklar	**7.149.930**	**6.499.028**
Kısa vadeli yükümlülükler	54.061	52.785
Uzun vadeli yükümlülükler	1.502.739	1.259.675
Toplam yükümlülükler	**1.556.800**	**1.312.460**
Net varlık değeri	**5.593.130**	**5.186.568**
Gelirler	762.398	738.118
Giderler	(411.347)	(256.698)
Kar /Zarar	**351.051**	**481.420**

Lignadecor	**30.09.2026**
İştirak Oranı	35%
Dönen varlıklar	709.598
Duran varlıklar	2.799.637
Toplam varlıklar	**3.509.235**
Kısa vadeli yükümlülükler	1.284.295
Uzun vadeli yükümlülükler	199.769
Toplam yükümlülükler	**1.484.064**
Net varlık değeri	**2.025.171**
Gelirler	35.252
Giderler	(8.734)
Kar /Zarar	**26.518**

Lignadecor'un %35 payına tekabül eden hisselerinin devralınması süreci 3 Aralık 2025 tarihinde tamamlanmıştır. 3 Aralık 2025 tarihinde gerçekleştirilen satın alma tarihi itibariyle, Lignadecor'un net varlık değerine baz kalemleri yukarıda sunulmuştur. İştirakin inşa süreci devam edilen kiralanabilir lojistik deposuna ilişkin SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme şirketi tarafından hazırlanan değerleme raporunda "geliştirici kar beklentisi" rakamı muhafazakarlık ilkesi gereği dikkate alınmaksızın yapılan hesaplamada iştirakin net aktif değeri tespit edilmiştir. 3 Aralık 2025 ile 31 Aralık 2025 tarihi arasında iştirakin özkaynaklarında, sermaye artışı dışında önemli bir kar veya zarar etkisi gerçekleşmemiştir. Lignadecor, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 2850 Ada 3 parsel numarasında kayıtlı yapı ruhsatlı arsa nitelikli taşınmaz üzerinde kiralanabilir tesis inşaatına devam etmektedir. Söz konusu proje tamamlandığında, 3 katlı toplam 74.615 m² depo, 5.353 m² otopark ve servis alanı ile 11.989 m² ofis alanından oluşacak tesisin kiralanması planlanmaktadır.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2026
Esenyurt lojistik merkezi projesi	9.618.274	--	--	--	9.618.274
Sapphire Ofis ve Seyir Terası (1)	5.553.239	--	--	6.166	5.559.405
Zonguldak AVM Projesi	1.158.492	--	--	--	1.158.492
Sapphire rezidans	632.068	--	--	--	632.068
Bahçelievler Arsa	444.069	--	--	--	444.069
E5 Beylikdüzü arazisi	611.230	--	--	--	611.230
Marmaris arazisi	579.348	--	--	--	579.348
	18.596.720	**--**	**--**	**6.166**	**18.602.886**

Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2025
Esenyurt lojistik merkezi projesi	9.676.994	--	--	--	9.676.994
Sapphire Ofis ve Seyir Terası (1)	5.220.966	--	--	1.317	5.222.283
Zonguldak AVM Projesi	1.350.589	--	--	--	1.350.589
Sapphire rezidans	731.552	--	--	--	731.552
Bahçelievler Kiler İş Merkezi	532.343	--	--	--	532.343
E5 Beylikdüzü arazisi	542.758	--	--	--	542.758
Marmaris arazisi	556.105	--	--	--	556.105
Toplam	**18.611.307**	**--**	**--**	**1.317**	**18.612.624**

(1) Alışveriş merkezinden "ofis kiralama'ya dönüşüm" projesi kapsamında ilgili gayrimenkulde yenileme harcamaları yapılmıştır.

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilgili en güncel bağımsız değerleme çalışmaları 31 Aralık 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri tespiti için yapılmış olup, bağımsız değerleme şirketleri tarafından 2025 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre değerleme sonuçları elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerleme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Değerleme yöntemi
Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi	Gelir Yaklaşımı
Sapphire Ofis ve Seyir Terası	Gelir Yaklaşımı
Zonguldak AVM Projesi	Gelir Yaklaşımı
Sapphire Rezidans	Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma)
Bahçelievler Projesi	Maliyet Yaklaşımı
E-5 Beylikdüzü Arsası	Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma)
Marmaris Arsası	Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma)

13. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2026	**Maddi duran varlıklar**	**Maddi olmayan duran varlıklar**
Maliyet değeri		
1 Ocak 2026 itibariyle açılış bakiyesi	**475.363**	**7.987**
Alımlar	71.738	--
Transferler	(6.166)	--
Çıkışlar (-)	(56.790)	--
30 Eylül 2026 itibariyle kapanış bakiyesi	**484.145**	**7.987**
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2026 itibariyle açılış bakiyesi	**239.878**	**4.515**
Dönem gideri	61.408	949
Transferler	--	--
Çıkışlar (-)	(38.380)	--
30 Eylül 2026 itibariyle kapanış bakiyesi	**262.906**	**5.464**
31 Aralık 2025 itibariyle net defter değeri	**235.485**	**3.472**
30 Eylül 2026 itibariyle net defter değeri	**221.239**	**2.523**

30 Eylül 2025	**Maddi duran varlıklar**	**Maddi olmayan duran varlıklar**
Maliyet değeri		
1 Ocak 2025 itibariyle açılış bakiyesi	**437.339**	**4.656**
Alımlar	68.653	145
Transferler	(1.317)	--
Çıkışlar	(30.343)	--
30 Eylül 2025 itibariyle kapanış bakiyesi	**474.332**	**4.801**
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2025 itibariyle açılış bakiyesi	**197.163**	**4.407**
Dönem gideri	34.093	91
Transferler	--	--
Çıkışlar	(3.551)	--
30 Eylül 2025 itibariyle kapanış bakiyesi	**227.705**	**4.498**
31 Aralık 2024 itibariyle net defter değeri	**240.176**	**249**
30 Eylül 2025 itibariyle net defter değeri	**246.627**	**303**

14. KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

(a) Teminat, rehin ve ipotekler ("TRİ")

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Döviz Tutarı	**TL Karşılığı**	**Döviz Tutarı**	**TL Karşılığı**
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		**16.827.959**		**17.315.982**
-TL	16.827.959	16.827.959	17.315.982	17.315.982
-ABD$	--	--	--	--
-EURO	--	--	--	--
B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
Toplam		**16.827.959**		**17.315.982**

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
İpotekler	16.253.816	16.247.650
Teminat mektupları (1)	574.143	1.068.332
Toplam	**16.827.959**	**17.315.982**

(1) Şirket, teminat mektubu gibi gayrinakdi kredi ile nakdi kredi ihtiyaçlarına istinaden limitlerin sürekli kullanılabilir olması amacıyla, yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde ilgili finansal kuruluşlar lehine ipotek rehni tesis etmektedir. Raporlama tarihi itibariyle, rehne konu edilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin net defter değeri 16.253.816 TL (31 Aralık 2025: 16.247.650 TL) olup, ilgili tutarın tamamı TRİ tablosunda karşılığında kullandırılan teminat mektupları ve banka kredilerinden bağımsız olarak toplam TRİ hesaplamasına dahil edilmiştir.

(b) Dava karşılıkları

30 Eylül tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerinde, dava karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Dava karşılığı	**2026**	**2025**
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	**53.770**	**31.727**
Dönem içi karşılıklar	3.972	--
TMS 29 Etkisi	(10.803)	(6.432)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	**46.939**	**25.295**

(c) Proje bilgileri

Tamamlanan projeler

İstanbul Sapphire Ofis ve Seyir Terası

İstanbul Sapphire 261 metre anten yüksekliği ile Avrupa'nın önde gelen prestijli projeleri arasında yer almaktadır. Konut, Ticaret ve Seyir Terası kullanımlarının bir arada yer aldığı karma bir proje olma özelliği taşımaktadır. 2006 yılında inşaatına başlanan proje Mart 2011'de tamamlanarak faaliyete geçmiştir. 10 kat bodrum ve yer üstünde 56 kattan oluşan projede 54-56. katlarda Seyir Terası yer almaktadır. Turizm Bakanlığından Turizm Belgesi alan Seyir Terası, 236 metre yükseklikten yerli ve yabancı misafirlerine muhteşem İstanbul manzarası sunmaktadır. Ticari üniteler ise toplamda 6 kata yayılmış olup, 3. bodrum katta metro bağlantısı yer almaktadır.

İstanbul Sapphire, Kiler GYO'nun gayrimenkul sektöründeki bilgi, beceri, deneyim ve başarısının sembolüdür. Katlarda doğal havalandırma, gerçek canlı bitkiler ve komşuluk kültürü sunulan geniş bahçeleri bulunmaktadır. Dikey bahçeler projenin sunduğu ayrıcalıklardan biri olup, çift cephe uygulaması konfor sağlamaktadır. Dıştaki cephe bir güvenlik kalkanı görevi üstlenirken, iç mekânı dış etkenlerden ve gürültüden korumaktadır. Böylelikle rezidans sakinleri konfor ve ayrıcalığı en üst seviyede yaşamaktadırlar. 2019 yıl sonu itibariyle devredilen Sapphire AVM ve Seyir Terası'nda Şirket'e ait payların tamamı, 11 Ocak 2023 itibariyle ile yeniden portföye alınmış olup, Sapphire Rezidans'da Şirket'e ait bağımsız bölümlerin büyük bölümünün satışı tamamlanmıştır. Alışveriş merkezi niteliğindeki ticari üniteler, Ticaret Bakanlığı'nın 08/05/2024 tarihli uygun görüşü ile Alışveriş merkezi statüsünden çıkmış olup, Şirket Yönetimi tarafından daha etkin ve verimli kullanım amacıyla ofis konseptine dönüştürülmesi amacıyla çalışmalar kararlaştırılmış olup ofis fonksiyonu dönüşümü kapsamında renovasyon süreçleri tamamlanan projede kiralama faaliyetleri sürmektedir.

Beylikdüzü Çınarevler

5 bloktan oluşan proje toplu konut-site tarzı yapıların yoğun olduğu ve aynı zamanda sanayi amaçlı yapıların yer aldığı bir bölgede yer almaktadır. Atatürk Havalimanı'na 14 km, Beylikdüzü merkezine 3 km mesafededir. Projenin inşaatına Şubat 2008'de başlanmış olup, Ağustos 2009'da tamamlanmıştır. Şirket'in payına düşen 136 adet bağımsız bölümün tamamı satılmıştır.

Esenyurt Lojistik Merkezi

Proje, Ambarlı Limanı ve şehir merkezine yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 metre, Ambarlı Limanı'na 5,2 km ve Atatürk Havalimanı'na 10 km mesafede yer almaktadır. Proje, lojistik bina, ofis binası ve 19 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, 12 adet depo nitelikli bağımsız bölüm Kiler GYO mülkiyetindedir. İdari bina Zemin+6 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina ise Zemin+2 kattan oluşmaktadır. Lojistik binanın 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup, doluluk oranı % 100'dür.

Ankara Dışkapı

Proje, Ankara Altındağ Gençlik Kültür Merkezi içerisinde yer almaktadır. 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri elde edilmekte olan Kiler GYO'ya ait 7 bağımsız bölümün satışı 2019 yılında tamamlanmıştır.

Referans Bakırköy

Kiler GYO ile Biskon Yapı arasında 4 Mayıs 2012 tarihinde, Biskon Yapı'nın Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği %49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın %90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi imzalanmıştır.

Proje alanı Bakırköy-Osmaniye'de yer almaktadır. 13.073 m² arsa üzerinde 4 blok halinde 2012 yılında inşasına başlanan konut ve ticari alanlardan oluşan projede inşaat ve satışlar tamamlanmıştır. 2014 yılı Ağustos ayı itibariyle projede yaşam başlamıştır. 17 Eylül 2013 tarihinde proje için revize ruhsat alınmış olup, projede inşaat alanı 58.070 m², brüt konut satılabilir alan 35.545,18 m²'dir. Toplam 257 adet konut ve 73 adet ticari üniteden oluşan projede kapalı otopark, açık ve kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, fitness, sauna, Türk hamamı, basketbol sahası, kreş gibi sosyal tesis alanları da yer almaktadır.

Zonguldak Alışveriş Merkezi

Proje, genel olarak konut yerleşimlerinin yer aldığı bölgede, şehir merkezinde ve mevcut ticaret aksının devamında yeni bir çekim merkezi oluşturacak konumda yer almaktadır. Toplam 6.268 m² arsa üzerinde, 50.200 m² kapalı alan için düzenlenmiş 7 Aralık 2015 tarihli onaylı mimari projesine göre, proje kapsamında 18.000 m² kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m² satılabilir alana sahip 72 üniteden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. Süpermarket, sinema, teknomarket ve 14 farklı kafeterya ve restoran ile kapalı çocuk eğlence merkezi ile birlikte toplam 146 adet mağazanın yer aldığı proje, artık ihtiyaca cevap vermeyen mevcut ticari dokudan farklı olarak, modern yaşamın imkânlarını sunan konforlu alışveriş ayrıcalığını şehir merkezine getirmektedir. 2013 yılında inşasına başlanan projede, AVM 12 Nisan 2017 tarihinde açılmış olup, 30 Haziran 2017 tarihi itibari ile proje tamamlanmıştır. Projedeki konutların tamamının satışı gerçekleştirilmiştir.

Referans Güneşli

Kiler GYO ile Nahit Kiler arasında 29 Nisan 2014 tarihinde "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İşi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında arsa sahibine 3.078 m² ticari alan ve hasılatın %42'si verilecektir.

Proje, gerçekleştirilen tüm yatırımlar ve metronun hizmete girmesiyle birlikte İstanbul'un en hızlı değer kazanan bölgelerinden biri olan Güneşli - Bağcılar hattında 9.234 m² büyüklüğünde arsa üzerinde yükselmektedir. Estetik tasarımı ve merkezi lokasyonu itibariyle öne çıkan Referans Güneşli'de 2 blok üzerinde 208 konut ve 32 dükkan yer almaktadır. Projede satılabilir konut alanı 24.707 m² iken, satılabilir ticaret alanı ise 7.700 m²'dir. Kapalı havuz, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, hobi salonu, kreş, açık sosyal alanlar, mini basketbol sahası, trambolin gibi sosyal ve sportif olanaklarla zenginleştirilmiş projede geniş peyzaj alanları da bulunuyor. Proje için 28 Aralık 2018 tarihinde yapı kullanma ruhsatları alınmıştır. Projede satışlar ve bağımsız bölüm teslimleri tamamlanmış olup, 2017 yılı Aralık ayı itibari ile projede yaşam başlamıştır. Projede tüm bağımsız bölümlerin satışı tamamlanmıştır.

Referans Kartal Towers

Referans Kartal Towers, İller Bankası tarafından gelir paylaşımı usulü ile ihale edilmiş olan ve mülkiyetinin 99/100 hissesi Şirket'e ait olan İstanbul-Kartal ilçesi 11441 ada 70 parselde bulunan 13.170 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmekte ve konut ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.

İnşaat faaliyetleri devam eden projenin revize ruhsatı 30 Aralık 2016 tarihinde alınmıştır. Deniz manzarası olgusu ön planda tutulmuş olan projede, 34 ve 25 katlı iki yüksek blok ile yatay konseptte tasarlanmış 5 katlı bir blok üzerinde 451 adet konut ve 6 adet ticari ünite yer almaktadır. Ticari üniteler ana yol cepheli konumlandırılmış olup, sosyal tesis blokların altında oluşturulan podiumda açık havuz -kapalı havuz ilişkisi sağlanacak şekilde tasarlanmıştır. Projede Aralık 2020 tarihi itibariyle yapı kullanma belgesi alınmıştır.

Referans Kartal Kordonboyu

Kiler GYO ile Kiler Holding arasında 4 Kasım 2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. İstanbul, Kartal,Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 11236 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Holding'in mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde "Referans Kartal Kordonboyu" ismiyle konut ve ticari ünitelerden oluşan karma projede, toplam 94 adet konut ve 11 adet ticari ünite yer alacaktır. Proje ile ilgili yapı ruhsatı 16 Şubat 2016 tarihinde düzenlenmiştir. Şirket uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin tapu devirleri 25 Aralık 2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Projede Aralık 2020 tarihi itibariyle yapı kullanma belgesi alınmıştır.

Yakuplu 483/5 Parsel

İstanbul, Beylikdüzü, Yakuplu Köyü eski 483 ada, 1 parsel no'lu, 5.713,27 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler GYO mülkiyetindeki gayrimenkul için yüklenici firma Uğurlu İnşaat-Ramis Uğurlu ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu gayrimenkul, imar uygulamaları sonucunda 3 Ağustos 2017 tarihinde terkleri yapılarak 4552,51 m² yüzölçümü ve 483 ada 5 parsel numarası ile net parsel halini almıştır. Arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 29 Eylül 2017 tarihinde yüklenici firma tarafından alınmış olup, kat irtifakları 15 Şubat 2019 tarihinde tesis edilmiştir. Projede yaşam başlamış olup yapı kullanma belgesi 27 Ocak 2021 tarihinde alınmıştır.

Referans Başakşehir Vadi

İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2 Mahallesinde yer alan 8.607,80 m^2 büyüklüğündeki 1284 ada, 2 parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("KİPTAŞ") ile Kiptaş-Başakşehir Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşi'ne ait sözleşme 13 Şubat 2017 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, KİPTAŞ'ın paylaşım oranı, sözleşme konusu arsa üzerindeki arsa payına denk gelen hissesi için satış toplam geliri üzerinden %42 olarak belirlenmiştir. Parsel üzerinde hak sahibi sıfatıyla Bilim ve İnsan Vakfı ile 22 Aralık 2016 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, Bilim ve İnsan Vakfı'nın kat karşılığı paylaşım oranı, Bilim ve İnsan Vakfı'nın hissesine düşen arsa payı üzerinden %46 olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilen konut ve ticari alanlardan oluşan projenin iskan ruhsatı 23 Ağustos 2021 tarihinde alınmış olup daire ve dükkanlar alıcılarına teslim edilmiş ve yaşam başlamıştır.

Yakuplu 484/17 Parsel Projesi (İhlas Marmara 4)

İstanbul, Beylikdüzü, Yakuplu Köyü eski 481 ada 1 parsel, eski 484 ada 1 parsel, eski 485 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO mülkiyetindeki arsalar ile bu arsalara komşu olan İstanbul, Beylikdüzü Yakuplu Köyü eski 0 ada 69 parselde kayıtlı arsalar, söz konusu arsaların malikleri ile Şirket arasında 21 Aralık 2015 tarihinde imzalanan "Düzenleme Şeklinde, Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" kapsamında tevhid edilerek 484 ada 12 parsel numarasını almıştır. Söz konusu parsel üzerindeki Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşımı modeli ile, eski 0 ada 69 parsel malikleri ile Şirket arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 3 Mayıs 2017 tarihinde imzalanmış olup, arsa sahibi payı % 43 olarak belirlenmiştir.

İlgili gayrimenkuller üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje geliştirilmesi amacıyla yüklenici tarafından yeni parseller de projeye dahil edilerek parsel numarası 484 ada 17 parsel halini almış ve projenin yapı ruhsatları 29 Eylül 2017 tarihinde alınmıştır. Projenin kat irtifakı tesisi 9 Ağustos 2021 tarihinde tamamlanmıştır. Projede inşaat faaliyetleri tamamlanmış olup yaşam başlamıştır.

Referans Bahçeşehir

KİPTAŞ'ın düzenlediği İstanbul, Başakşehir, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesinde yer alan 25.920,50 m^2 büyüklüğündeki 558 ada, 8 parsel üzerine "Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşi" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında Kiler GYO - Biskon Yapı Bahçeşehir Ortak Girişimi ile KİPTAŞ arasında 8 Haziran 2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İşi" sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye konu arsa 23 Aralık 2019 tarihinde KİPTAŞ'tan satın alınarak 99/100 arsa payı Şirket mülkiyetine geçmiştir.

Kiler GYO - Biskon Yapı Bahçeşehir Ortak Girişimi tarafından hayata geçirilecek olan projenin geliştirme ve tasarım süreçleri tamamlanmış olup, 11 Haziran 2020 tarihinde 463 konut ve 34 adet dükkan için revize yapı ruhsatı alınarak kat irtifakı tesis edilmiştir. Projenin iskan ruhsatları 24 Mayıs 2022 tarihinde alınmıştır. Projede yaşam başlamıştır.

Referans Kartal Loca

İstanbul, Kartal, Yukarı Mahallesi 2795 ada ve 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 parsel numaralı arsa nitelikli gayrimenkuller satın alınmış ve İstanbul, Kartal, Yukarı Mahallesi 2795 ada ve 48, 85 ve 87 parsel numaralı arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin sahibi bulunduğu 1.870,75 m², SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin sahibi bulunduğu 4.179,25 m² ve İsmail Kenan Özyuva'nın sahibi bulunduğu 326,87 m² için "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi" 23 Ocak 2015 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye konu 82 ve 87 numaralı parseller tevhid edilerek 11371 ada 184 parsel, 48, 85 ve 87 numaralı parseller ise tevhid edilerek 11466 ada ve 105 parsel halini almıştır. Projenin 1. Etap iskan ruhsatları 28 Mart 2024 tarihinde, 2. Etap iskan ruhsatları ise 2 Haziran 2023 tarihinde alınmış olup tüm etaplarda yaşam başlamıştır.

Referans Beylikdüzü

İstanbul, Beylikdüzü, Yakuplu Köyü 482 ada ve 1 parselde kayıtlı Kiler GYO mülkiyetindeki arsa ile bu arsanın komşu parseli olan İstanbul, Beylikdüzü, Yakuplu Köyü 88 parselde kayıtlı arsanın tevhid işlemleri, söz konusu arsanın malikleri ile Kiler GYO arasında 9 Aralık 2015 tarihinde imzalanmış olan "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" kapsamında tamamlanmış olup, 482 ada ve 8 parsel olarak tescili yapılmıştır. Söz konusu parsel üzerinde Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşımı modeli ile, eski 0 ada ve 88 parsel malikleri ile Şirket arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devredilmek sureti ile İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 3 Mayıs 2017 tarihinde imzalanmış "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi 16 Temmuz 2021 tarihli Fesih ve İbra Sözleşmesi ile fesih edilmiş olup, Şirket söz konusu arsada proje geliştirme faaliyetlerine yüklenici sıfatı ile başlamıştır. Projede kat irtifakları 1 Haziran 2022 tarihinde tesis edilmiştir. Söz konusu arsa üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma projenin yapı kullanma ruhsatları (iskan) 29 Kasım 2024 tarihinde alınmış olup projede yaşam başlamıştır.

Devam eden projeler

Referans Beşiktaş

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi'nde yer alan 347 Ada ve 1 Parselde kayıtlı arsa üzerinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi'ne ait sözleşme TOKİ ile Kiler GYO A.Ş. – Biskon Yapı A.Ş. İş Ortaklığı arasında 26 Temmuz 2021 tarihinde imzalanmış olup, proje geliştirme faaliyetlerine başlanmıştır. Sözleşme kapsamında sözleşmeye konu arsa üzerindeki mevcut yapılar yıkılarak, aynı parsel üzerinde 20 Adet 2+1 (bağımsız bölüm brüt alanı: 90 m²) ve 157 Adet 3+1 (bağımsız bölüm brüt alanı: 120 m²) ve yine aynı sözleşme kapsamında Beşiktaş İlçesi Vişnezade Mahallesi 723 ada ve 2 parsel sayılı arsa üzerinde de 14 adet 3+1 (bağımsız bölüm brüt alanı: 120 m²) anahtar teslim usulü ile inşa edilerek TOKİ'ye teslim edilecektir. Satışa konu bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek satış toplam gelirinin %14'ü TOKİ'ye verilecek olup, Şirket'in payı ise %86 olarak belirlenmiştir. Projede TOKİ'ye taahhüt edilen asgari arsa sahibi hasılatı 203.000.000 TL'dir. Projede 22 Ağustos 2022 tarihinde yapı ruhsatları alınmış olup F ve G Bloklara ilişkin revize ruhsatlar ise 16 Haziran 2023 tarihinde onaylanmıştır. Revize projeye ilişkin revize kat irtifakları ise 20 Temmuz 2023 tarihinde tesis edilmiş olup satış ve inşaat süreci sürmektedir.

Referans Pendik

İller Bankası A.Ş. tarafından yapılan İstanbul İli Pendik İlçesi Dolayoba Mahallesi 10510 Ada ve 1 Parsel ve 10299 Ada ve 3 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi'ne en yüksek teklif Şirket tarafından verilmiş olup, ilgili işe ait sözleşme İller Bankası A.Ş. ile Kiler GYO A.Ş. – Biskon Yapı A.Ş. İş Ortaklığı arasında 17 Ocak 2022 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu işe ait yapı ruhsatları 14 Nisan 2023 tarihinde alınmış olup, 10299 ada 3 parsel üzerinde ise 24 Temmuz 2024 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir.

2026 yılında imzalanan ek protokol kapsamında, 10510 Ada 1 Parsel numaralı taşınmaz Gelir Paylaşımı modeli kapsamından çıkarılarak doğrudan İş Ortaklığımız tarafından 426.833 TL peşin bedel ile satın alınmıştır. Proje kapsamındaki diğer taşınmaz olan 10299 Ada 3 Parsel ise "İstanbul İli Pendik İlçesi Dolayoba Mahallesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşme hükümleri uyarınca yürürlükte kalmaya devam edecektir. Projede satış ve inşaat faaliyetleri sürmektedir.

Referans Göktürk

Eyüpsultan Belediyesi tarafından düzenlenen İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz – Mithatpaşa Mahallesi 558 Ada ve 2 ve 3 Parsel sayılı taşınmazların satılması ihalesinde en yüksek teklif Şirket tarafından verilmiş olup, ihaleye konu arsaların mülkiyeti 4 Mart 2022 ve 1 Haziran 2022 tarihlerinde Şirket'e geçmiştir. Söz konusu parseller 15 Ağustos 2022 tarihinde tevhid edilerek 558 ada ve 4 parsel numarasını almış olup, parsele ilişkin yapı ruhsatları 2 Ekim 2023'de alınmıştır. Projede kat irtifakları 20 Mart 2024 tarihinde tesis edilmiş olup satış, pazarlama ve inşaat faaliyetleri sürmektedir.

Referans Atakent

T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 842 Ada ve 37 Parselin satış yöntemiyle özelleştirilmesine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmış olup, bahse konu arsa üzerinde geliştirilen proje için 9 Ekim 2024 tarihinde yapı ruhsatları alınmış olup satış ve pazarlama faaliyet hazırlıkları sürmektedir. Ayrıca Kiler GYO Yönetim Kurulu'nun almış olduğu karar çerçevesinde; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 842 Ada 37 Parselde gerçekleştirilecek proje kapsamında, tüm inşaat işleri yönetiminin Şirket'in ilişkili tarafı olan Biskon Yapı A.Ş. tarafından yürütülmesine ve bu çerçevede Biskon Yapı A.Ş. ile Müteahhitlik (Yüklenici) Sözleşmesi imzalanmasına karar verilmiştir.

Arsalar

E-5 Beylikdüzü E-5 Arsası

İki parselde ve toplamda 6.371 m² arsada, 3.989 m² Kiler GYO hissesi bulunmaktadır. E-5 kenarında yer alan arsa, metro-metrobüs güzergahındadır. Proje alanı konumu itibariyle değerli bir bölgede yer almaktadır. Proje tamamlandığında konut ve ticari üniteler yer alacaktır. Plan ve proje çalışmaları devam etmektedir.

Marmaris Arsası

İki parselden oluşan 31.068,25 m² arsa denize sıfır konumlanmaktadır plan ve proje çalışmaları devam etmektedir.

Bahçelievler Arsası

İstanbul - Bahçelievler İlçesi'nde bulunan 6 adet dükkan ve 16 adet işyerinden oluşan 22 adet bağımsız bölüm kira getirisi amacıyla portföye 24 Kasım 2022 tarihinde dahil edilmiştir. 6306 sayılı yasa kapsamında projede yıkım süreçleri tamamlanmış olup, proje geliştirme çalışmaları sürmektedir. Taşınmaz üzerinde 6306 Sayılı Kanun gereğince "riskli yapı" şerhi bulunmaktadır. 2024 yılı 2.çeyrek dönemi için arsa üzerindeki bina yıkılmış olup 30.07.2024 tarihinde 25977 yevmiye ile parsel üzerindeki kat mülkiyeti terkin edilmiş ve taşınmaz tapu sicilinde "Arsa" niteliğinde tescil edilmiştir. Projede yapı ruhsatları 14 Mayıs 2025 tarihinde alınmış olup, satış ve pazarlama faaliyet hazırlıkları devam etmektedir.

İştirakler

Şeker Gayrimenkul

Sera Kütahya Alışveriş Merkezi ("Sera AVM"), Şeker Gayrimenkul aktifinde yer almakta olup, bu şirketin %50 hissesi Aralık 2012 döneminde satın alınarak iştirak edilmiştir. Sera Kütahya Alışveriş Merkezi, Eskişehir Karayolu üzeri, Akkent Mahallesi, Kütahya adresinde yer almakta olup, toplam 187.893,64 m² arsanın 134.548,00 m²'lik bölümünde brüt 64.305,69 m² inşaat alanına sahip olacak şekilde inşa edilmiştir. Toplam kiralanabilir alan 37.548,61 m² olup, onaylı mimari projesine göre 1. bodrum, zemin kat, asma kat, 1. kat ve ara kattan oluşan betonarme tarzda inşa edilmiş yapı olmak üzere toplam 5 katlıdır. 2012 yılı Ağustos ayında faaliyete geçen Sera AVM, Kütahya ilinde yer alan en büyük AVM olması ve kentin girişinde yer alması dolayısıyla stratejik öneme sahiptir. AVM içerisinde yer alan mağazaların ürün çeşitliliği sebebiyle ortalama günlük 12.000 kişi tarafından ziyaret edilmektedir. Çevresinde nitelikli alışveriş merkezi konseptini taşıyan tesislerin bulunmaması sebebiyle Kütahya ilindeki en prestijli alışveriş merkezidir. Sera AVM gerek konsepti, gerekse marka dağılımı nedeniyle bölgede farklılık yaratmış durumdadır.

Lignadecor

Lignadecor'un %35 payına tekabül eden hisselerinin devralınması süreci 3 Aralık 2025 tarihinde tamamlanmıştır. Lignadecor, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 2850 Ada 3 parsel numarasında kayıtlı yapı ruhsatlı arsa nitelikli taşınmaz üzerinde kiralanabilir tesis inşaatına devam etmektedir. Söz konusu proje tamamlandığında, 3 katlı toplam 74.615 m² depo, 5.353 m² otopark ve servis alanı ile 11.989 m² ofis alanından oluşacak tesis için kira sözleşmesi imzalanmış olup teslim sonrası kira geliri elde edilmesi planlanmaktadır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Personele borçlar	19.571	16.805
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	6.415	5.167
	25.986	**21.972**

Kullanılmamış izin karşılığı

30 Eylül tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerinde, kullanılmamış izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İzin Karşılığı	2026	2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	**9.833**	**9.585**
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	3.948	3.398
TMS 29 Etkisi	(2.391)	(2.438)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	**11.390**	**10.545**

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih ile 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih ve 4447 sayılı yasalar ile değişik 60. maddesi hükmü gereğince, kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili finansal durum tablosu tarihi itibariyle, ödenecek kıdem tazminatı raporlama tarihi itibariyle yıllık tarihi maliyetle 73,73 TL/yıl tavanına tabidir (31 Aralık 2025: tarihi maliyet ile 64,95 TL/yıl). Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Raporlama tarihi itibariyle, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Raporlama tarihi itibariyle karşılıklar %2,46 (31 Aralık 2025: %2,46) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

30 Eylül tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerinde, kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	**20.024**	**11.215**
Hizmet maliyeti	7.665	7.384
Faiz maliyeti	3.012	1.872
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	1.591	1.102
Dönem içerisindeki ödemeler	(414)	(1.221)
TMS 29 Etkisi	(3.439)	(2.018)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	**28.439**	**18.334**

30 Eylül tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerinde, diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç (kayıp) detayı aşağıdaki gibidir:

Aktüeryal kazanç / (kayıp)	**01.01.-30.09.2026**	**01.01.-30.09.2025**
Kiler GYO	1.591	1.102
Şeker Gayrimenkul	43	(43)
Toplam diğer kapsamlı gelir	**1.634**	**1.059**

16. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

Raporlama tarihleri itibariyle, Şirket'in hissedarları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

	Pay oranı (%)		**Tutar**	
	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Kiler Holding A.Ş.	53,54%	53,54%	746.943	746.943
Nahit Kiler	0,11%	0,11%	1.594	1.594
Ümit Kiler	0,11%	0,11%	1.594	1.594
Vahit Kiler	0,11%	0,11%	1.594	1.594
Halka Açık Kısım	46,11%	46,11%	643.275	643.275
Nominal Sermaye	**100,00%**	**100,00%**	**1.395.000**	**1.395.000**
Sermaye Düzeltme Farkları (1)			10.524.578	10.524.578
Toplam			**11.919.578**	**11.919.578**

Tedavüldeki hisseler A Grubu ve B Grubu olmak üzere her biri 1 TL (tam TL) nominal değerli paylara bölünmüştür. A Grubu paylar nama yazılı ve B Grubu paylar hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2/3'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 7.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, sermayesi her biri 1 TL (tam TL) itibari değerde 7.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 1.395.000 TL olup, her biri 1 TL (tam TL) itibari değerde 1.395.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı ödenmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 101.250.000 adet pay karşılığı 101.250 TL ve B grubu 1.293.750.000 adet pay karşılığı 1.293.750 TL'den oluşmaktadır.

(1) Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin, KGK tarafından belirlendiği şekilde, TMS 29'a göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Paylara ilişkin primler ve iskontolar

Raporlama tarihleri itibariyle, paylara ilişkin primler ve iskontoların detayı aşağıda sunulmuştur.

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Hisse senedi ihraç primleri	2.039.605	2.039.605
2022 yılı sermaye artışı ihraç primleri	1.027	1.027
2022 yılı sermaye artışına istinaden katlanılan net maliyetler	(12.442)	(12.442)
Sermaye yedekleri	1.208.784	1.208.784
	3.236.974	**3.236.974**

Aktüeryal kazanç veya kayıp

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kazanç veya kayıp	(5.968)	(5.111)
	(5.968)	**(5.111)**

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler	567.566	551.092
	567.566	**551.092**

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

Geri Alınan Paylar (-)

Şirket Yönetim Kurulu'nun 29 Eylül 2026 tarihli kararı ile

- Şirket'in pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmaması sebebiyle, Borsa İstanbul'da pay fiyatının sağlıklı ve istikrarlı oluşumuna katkıda bulunulması, pay sahipleri ve tüm menfaat sahiplerinin haklarının korunması ile yatırımcı güveninin desteklenmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("Kurul") 19 Mart 2025 tarihli ve 2025/16 sayılı Bülteni'nde yayımlanan i-SPK.22.9 (19 Mart 2025 tarihli ve 16/531 s.k.) İlke Kararı ile 22 Eylül 2026 tarihli ve 2026/63 sayılı Bülteni'nde yayımlanan i-SPK 22.9.a (22 Eylül 2026 tarihli ve 60/1711 s.k.) sayılı İlke Kararı'na dayanılarak Şirketimiz paylarına ilişkin geri alım programı başlatılmasına,
- Pay geri alım işlemlerinin Kurul'un i-SPK.22.9 (19 Mart 2025 tarihli ve 16/531 s.k.) ile i-SPK 22.9.a (22 Eylül 2026 tarihli ve 60/1711 s.k.) sayılı İlke Kararları ile II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmesine,
- Pay geri alımına konu edilebilecek azami pay sayısının 100.000.000 adet (100.000 TL nominal değerli) pay olarak belirlenmesine,
- Payların geri alımı için ayrılacak fonun Şirket özkaynaklarından karşılanmak üzere en fazla 500.000 TL olarak belirlenmesine,
- Pay geri alım programı süresinin işbu karar tarihinden itibaren 1 (Bir) yıl olarak belirlenmesine ancak, geri alıma konu azami pay sayısına ulaşılmasını takiben programın sonlandırılmasına,
- Şirket paylarının geri alım işlemleri ile ilgili olarak, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda "KAP" gerekli özel durum açıklamalarının yapılmasına ve pay geri alımına ilişkin olarak yapılacak ilk Genel Kurul'da pay sahiplerine bilgi verilmesine,
- Geri alım programı kapsamındaki işlemlerin yürütülmesi, borsada alım emirlerinin verilmesi, bu amaçla gerekli görülecek aracı kurum/kurumların belirlenmesi konusunda Şirket yönetiminin yetkilendirilmesine;

karar verilmiştir.

Bu durumda Şirket kendi hissesini geri alım yaptıkça raporlama tarihi itibarıyla birikimli alımların alış bedeli üzerinden konsolide Özkaynaklar altında Geri Alınan Paylar (-) hesabı altında ayrı olarak takip edilecektir. Türk Ticaret Kanunu'nun "TTK" 520. maddesinin 1. fıkrasında *"Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler."* düzenlemesi ile eş anlı olarak aynı tutarda Yasal Yedekler altında "Geri Alınan Paylara İlişkin

Yedekler" hesabı kullanılmaktadır. Bu yedek, Şirketin diğer serbest yedekleri gibi kâr dağıtımına veya başka bir tasarrufa konu edilemez. Şirket bünyesinde kilitlenmiş/kısıtlanmış bir yedek fon olarak pasifte bekletilir. Geri alınan paylar Şirket tarafından üçüncü kişilere satılmadığı (devredilmediği) veya sermaye azaltımı yoluyla imha edilmediği (yok edilmediği) sürece bu yedek hesap kesinlikle çözülemez.

Geçmiş yıllar karları

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Geçmiş yıllar karları	13.696.733	14.533.925
	13.696.733	**14.533.925**

Kar payı dağıtımı

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II19.1 No.'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Özkaynak kalemlerine ilişkin ek bilgiler

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle, Şirket'in, ilişikteki ara dönem özet finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	**Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar**	**TMS/TFRS'na göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar**	**Geçmiş yıllar karlarında izlenen endeks farkları**
Sermaye Düzeltme Farkları	7.228.134	10.524.578	3.296.444
Hisse senedi ihraç primleri (1)	1.720.117	3.236.974	1.516.857
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	414.196	567.566	153.370

(1) Endeks farkları dışında diğer düzeltmelerin etkisini de içermektedir.

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

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ve üç aylık ara hesap dönemlerinde, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2026	**01.01.-30.09.2025**	**01.07-30.09.2026**	**01.07-30.09.2025**
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	237.505	32.351	107.640	19.602
Genel yönetim giderleri	289.185	215.620	98.051	74.344
	526.690	**247.971**	**205.691**	**93.946**

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ve üç aylık ara hesap dönemlerinde, pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	**01.01.-30.09.2026**	**01.01.-30.09.2025**	**01.07-30.09.2026**	**01.07-30.09.2025**
Satış komisyon giderleri	234.054	25.635	107.339	17.730
Reklam tanıtım giderleri	3.006	5.955	288	1.795
Diğer	445	761	13	77
	237.505	**32.351**	**107.640**	**19.602**

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ve üç aylık ara hesap dönemlerinde, genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Genel yönetim giderleri	**01.01.-30.09.2026**	**01.01.-30.09.2025**	**01.07-30.09.2026**	**01.07-30.09.2025**
Personel giderleri	95.971	91.324	31.802	34.506
Vergi, resim ve harç giderleri	73.785	32.290	30.077	11.865
Amortisman ve itfa payı	62.357	34.184	18.691	7.366
Ofis ve kiralama giderleri	30.766	31.712	9.058	10.679
Bakım onarım giderleri	11.707	8.107	4.549	2.181
Sigorta giderleri	4.908	8.471	1.584	3.887
Danışmanlık giderleri	4.693	3.430	475	1.789
Huzur hakkı giderleri	2.371	1.589	937	311
Seyahat ve konaklama giderleri	1.291	1.614	405	1.094
Diğer yönetim giderleri	1.336	2.899	473	666
	289.185	**215.620**	**98.051**	**74.344**

18. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1 Ocak 2025 tarihi öncesi 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bununla birlikte, Kurumlar Vergisi Kanunu Madde 15(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi (stopaj) hesaplanır. Bakanlar Kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye yetkilidir. 1 Ocak 2025 tarihine kadar, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi kesintisi yapılmaktaydı.

Diğer taraftan, 28/7/2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanunun 32 nci maddesiyle yapılan değişiklikle 1/1/2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddenin birinci fıkrasının (d) bendinde düzenlenen fon ve ortaklıkların (emeklilik fonları hariç) bentte öngörülen kazanç istisnasından yararlanabilmeleri için, taşınmaz gelirlerinin %50'sini dağıtmaları şartı getirilmiştir. Dolayısıyla, kar dağıtımı şartını sağlayan ve söz konusu istisnadan faydalanan bu fon ve ortaklıklardan elde edilen kar payları iştirak kazancı istisnasına konu edilemeyecektir. Kar dağıtımı şartını sağlayamayan ve söz konusu istisnadan faydalanamayan fon ve ortaklıklardan elde edilen kar payları ise iştirak kazancı istisnasına konu edilebilecektir. Fon ve ortaklıklar 213 sayılı Kanunun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca mali tablolarını enflasyon düzeltmesine tabi tutmakta, ancak anılan Kanunun geçici 33 üncü maddesi hükmü uyarınca, 2024 ve 2025 hesap dönemlerinde, enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kar veya zararları kurumlar vergisi matrahının tespitinde dikkate alamamaktadır. Ancak dönem karı, enflasyon düzeltmesi sonucuna göre belirlenmektedir. Bu bağlamda, söz konusu dönemlerde dağıtılması gereken kazancın tespitinde, enflasyon düzeltmesi sonucu bulunan kazancın dikkate alınması gerekmektedir.

2 Ağustos 2024 tarih ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 sayılı "Vergi Kanunları İle Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ("7524 sayılı Kanun") ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulanacaktır. Buna göre, yurt içi asgari kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. Beyannamelerde indirim konusu yapılan geçmiş yıllar zararları asgari kurumlar vergisi matrahından düşülmeyecek ve asgari kurumlar vergisinin hesaplanmasında dikkate alınacaktır. Diğer taraftan, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, 7524 sayılı Kanun'un 32. maddesiyle yapılan değişiklikle bu istisnadan faydalanılabilmesi için, fon ve ortaklıkların (emeklilik yatırım fonları hariç) sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Yatırım fon ve ortaklıklarının, ticari mal niteliğinde olanlar dahil sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançlardan; taşınmaz alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç, bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda, taşınmaz gelirleri dahil tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır.

Bu kanunun 21. maddesi ile kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiş olup, söz konusu oranın; bankalar, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumlan ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için %30 şeklinde uygulanması düzenlenmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 35. maddesi kapsamında kollektif yatırım ortaklıkları içinde değerlendirildiğinden, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yukarıda belirtilen şartı sağlamaması durumunda hesaplanacak mali kar matrahı üzerinden %30 vergiye tabi olması söz konusu olacaktır.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde taşınmaz satış kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Aksi durumda, kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle, cari dönem vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	2026
Dönem başı , 1 Ocak	**(63.318)**
Dönem vergi karşılığı	(201.462)
Ödenen vergi	8.311
TMS 29 Etkisi	15.397
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	**(241.072)**

30 Eylül tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerinde, vergi giderinin detayı aşağıda sunulmuştur:

Vergi giderleri	**30 Eylül 2026**	**30 Eylül 2025**
Cari dönem kurumlar vergisi gideri	(241.072)	(56.293)
Önceki dönem kurumlar vergisi karşılık düzeltmesi	39.610	--
Dönem vergi gideri	**(201.462)**	**(56.293)**
Ertelenmiş vergi gideri	(1.539.279)	(1.904.949)
Toplam dönem vergi geliri/(gideri)	**(1.740.741)**	**(1.961.242)**

Şirket, vergiye esas finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Raporlama tarihleri itibariyle, gelecek dönemlerde beklenen vergi oranı esas alınarak hesaplanan ertelenen vergi varlığı ve yükümlülüğü aşağıda sunulmuştur.

	Ertelenen vergi varlıkları		**Ertelenen vergi yükümlülükleri**		**Net**	
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	--	(4.218.030)	(3.861.962)	**(4.218.030)**	**(3.861.962)**
Stoklar	--	--	(1.846.630)	(1.432.390)	**(1.846.630)**	**(1.432.390)**
Ertelenmiş gelirler	583.556	424.760	--	--	**583.556**	**424.760**
Maddi duran varlıkların kayıtlı değerleriyle vergi matrahları arasındaki net fark	10.101	10.729	--	--	**10.101**	**10.729**
Dava karşılıkları	14.081	16.130	--	--	**14.081**	**16.130**
Kıdem tazminatı	8.532	6.007	--	--	**8.532**	**6.007**
İzin karşılığı	3.417	2.950	--	--	**3.417**	**2.950**
Diğer	--	--	(71.416)	(111.420)	**(71.416)**	**(111.420)**
Alt toplam	**619.687**	**460.576**	**(6.136.076)**	**(5.405.772)**	**(5.516.389)**	**(4.945.196)**
Netleştirme (-)	(619.687)	(460.576)	619.687	460.576	--	--
Ertelenen vergi varlıkları / yükümlülüğü, net	--	--	**(5.516.389)**	**(4.945.196)**	**(5.516.389)**	**(4.945.196)**

30 Eylül tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerinde, ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hareketleri aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)	**2026**	**2025**
Dönem başı , 1 Ocak	**(4.945.196)**	**(4.098.561)**
Aktüeryal kazanç kayıp	777	616
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(1.539.279)	(1.904.949)
TMS 29 Etkisi	967.309	830.947
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	**(5.516.389)**	**(5.171.947)**

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ve üç aylık ara hesap dönemlerinde, esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	**01.01.-30.09.2026**	**01.01.-30.09.2025**	**01.07-30.09.2026**	**01.07-30.09.2025**
Yansıtma gelirleri	38.893	23.858	10.056	10.045
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı gelirleri	28.033	10.890	18.090	6.296
Ceza ve tazminat gelirleri	--	1.427	--	--
Diğer faaliyet gelirleri	1.896	6.721	1.644	3.162
	68.822	**42.896**	**29.790**	**19.503**

Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	**01.01.-30.09.2026**	**01.01.-30.09.2025**	**01.07-30.09.2026**	**01.07-30.09.2025**
Proje zarar karşılıkları	660.286	--	--	--
Bağış gideri	68.438	113.080	21.942	19.449
Ertelenmiş finansman gideri	44.087	108.987	14.818	42.811
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı giderleri	44.917	70.095	25.624	34.669
Arsa alım faiz giderleri	5.799	18.823	535	4.979
Dava karşılık gideri	3.972	--	917	--
Diğer faaliyet giderleri	2.722	11.534	1.201	9.760
	830.221	**322.519**	**65.037**	**111.668**

20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ve üç aylık ara hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	**01.01.-30.09.2026**	**01.01.-30.09.2025**	**01.07-30.09.2026**	**01.07-30.09.2025**
Alım satım amaçlı menkul kıymet satış karı	15.558	303.180	536	113.291
Maddi duran varlık satış karları	8.927	2.702	8.491	2.567
	24.485	**305.882**	**9.027**	**115.858**

Yatırım faaliyetlerinden giderler(-)	**01.01.-30.09.2026**	**01.01.-30.09.2025**	**01.07-30.09.2026**	**01.07-30.09.2025**
Alım satım amaçlı menkul kıymet satış zararı	3.591	205.984	856	130.029
	3.591	**205.984**	**856**	**130.029**

21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ve üç aylık ara hesap dönemlerinde, finansman gelirleri ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	**01.01.-30.09.2026**	**01.01.-30.09.2025**	**01.07-30.09.2026**	**01.07-30.09.2025**
Kur farkı gelirleri	5.931	3.771	5.045	319
Faiz gelirleri	1.290	220.091	231	21.296
	7.221	**223.862**	**5.276**	**21.615**

Finansman giderleri (-)	**01.01.-30.09.2026**	**01.01.-30.09.2025**	**01.07-30.09.2026**	**01.07-30.09.2025**
Kur farkı giderleri	150.246	43	68.147	--
Faiz giderleri (Kıdem faiz gideri dahil)	79.238	47.933	30.706	10.823
Banka komisyon gideri	6.280	8.150	1.114	3.081
Diğer finansman ve komisyon giderleri	6.891	14.297	5.989	4.710
	242.655	**70.423**	**105.956**	**18.614**

Nakit akış tablosu-Faiz giderleri	**01.01.-30.09.2026**	**01.01.-30.09.2025**
Banka faiz gideri (Dipnot 10)	76.226	46.061
Kıdem faiz gideri (Dipnot 10)	3.012	1.872
Finansman giderlerindeki faiz giderleri	**79.238**	**47.933**
Arsa alım faiz giderleri (Dipnot 19)	5.799	18.823
Toplam	**85.037**	**66.756**

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.-30.09.2026	**01.01.-30.09.2025**
Net dönem zararı	(748.598)	(948.659)
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama bedeli	1.395.000	1.395.000
Hisse başına kazanç, TL-Tam	**(0,54)**	**(0,68)**

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	25.648	25.956
KLR Ofis	16.986	51.508
Diğer	941	645
	43.575	**78.109**

b-) İlişkili taraflara ticari borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Kiler Holding	4.963	832
Kiler Tekstil	1.796	2.192
KLR İnşaat	240	46.912
Biskon Yapı	--	65.366
Diğerleri	3.373	2.279
	10.372	**117.581**

c-) İlişkili taraflara diğer borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Gerçek kişi ortaklar	--	451.409
	--	**451.409**

d-) Peşin ödenmiş giderler – İlişkili taraflar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Biskon Yapı	26.272	**--**
	26.272	--

e-) Satışlar	**01.01.-30.09.2026**	**01.01.-30.09.2025**
KLR Ofis	97.174	58.134
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti. (Hasılat Paylaşımı)	724	763
	97.898	**58.897**

f-) Alışlar	**01.01.-30.09.2026**	**01.01.-30.09.2025**
Biskon Yapı A.Ş.	130.765	5.667
Kiler Tekstil	11.847	14.158
Kiler Holding A.Ş.	7.412	12.846
KBC Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi	2.648	5.085
KLR İnşaat	269	--
İntaş Yatırım Holding Anonim Şirketi	--	763
	152.941	**38.519**

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatları, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır. Şirket risk yönetim programı ile piyasalardaki dalgalanmaların getireceği potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır. Şirket, finansal araçlardan kaynaklanan risklerin yönetimi için aşağıda özetlenen politikaları belirlemiştir.

Kredi riski

Şirket, bankalardaki mevduat, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacaklar, diğer alacaklar ve finansal yatırımlardan dolayı kredi riskine maruz kalmaktadır. Finansal varlıkların sahipliği karşı tarafın sözleşmeyi yerine getirmeme riskini beraberinde getirir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerektiğinde uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir. Bankalar için bağımsız derecelendirme kuruluşlarının vereceği değerlendirme derecelerine dikkat edilmektedir.

Finansal araç türlerine göre maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		**Diğer alacaklar**			
Cari dönem	**İlişkili taraflar**	**Diğer taraflar**	**İlişkili taraflar**	**Diğer taraflar**	**Banka mevduatı (3 aydan kısa vadeli)**	**Finansal yatırımlar**
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	43.575	327.312	--	3.873	3.481	7.683
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	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	1.904	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(1.904)	--	--	--	--
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
Raporlama dönemi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**43.575**	**327.312**	**--**	**3.873**	**3.481**	**7.683**

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
Önceki dönem	**İlişkili taraflar**	**Diğer taraflar**	**İlişkili taraflar**	**Diğer taraflar**	**Banka mevduatı (3 aydan kısa vadeli)**	**Finansal yatırımlar**
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	78.109	479.055	--	4.260	24.517	20.356
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	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	2.367	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(2.367)	--	--	--	--
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
Önceki dönem itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**78.109**	**479.055**	**--**	**4.260**	**24.517**	**20.356**

Elde bulundurulan teminatlar veya kredi güvenilirliğinde artış sağlayan diğer unsurlar dikkate alınmaksızın, raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riskini gösteren tutarlardır. Raporlama tarihi itibariyle ticari alacakların önemli bir kısmını oluşturan konut ve/veya ticari ünite niteliğindeki bağımsız bölüm satışlarından kaynaklı ticari alacaklara karşı bağımsız bölüm stoklarında sözleşme gereği henüz tapu teslimi yapılmayarak doğal bir teminat koruması sağlanmaktadır.

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tablolarda gösterilmiş olan karlılık üzerinde yaratabileceği etkileri içerir. Şirket, ulusal ve uluslararası piyasalarda faiz oranlarındaki değişikliklerden etkilenmektedir. Söz konusu riskler faiz oranına bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin netleştirilmesinin sonucunda ortaya çıkan doğal yöntemler kullanılarak yönetilmektedir. Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal araçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Finansal varlıklar		
- Vadeli mevduatlar, katılım pay ve fonları	957	864
- Finansal yatırımlar	--	--
Finansal yükümlülükler		
- Banka kredileri ve çıkarılmış tahviller	388.572	--
-Finansal kiralama işlemleri	--	--
Değişken faizli finansal araçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Finansal yükümlülükler		
- Banka kredileri ve çıkarılmış tahviller	993.030	1.053.300

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in yapması gereken ödemeleri yapamama riskinden oluşur. Şirket, likidite riskini uzun vadeli borç ödeme tarihlerini dikkatli bir şekilde takip ederek ve aynı zamanda günlük iş akışı çerçevesinde gerekli olan nakdi sağlayarak yönetmektedir. Likidite ihtiyaçları her gün için ayrı olarak tespit edildiği gibi haftalık ve aylık nakit ihtiyaçları devamlı olarak revize edilmekte ve öngörüleri hazırlanmaktadır. Ayrıca her ay ileriye dönük 180 günlük ve 360 günlük nakit ihtiyacı öngörüleri hazırlanmaktadır. Finansal durum tablosu tarihleri itibariyle, yükümlülüklerin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Cari dönem	**Defter değeri**	**Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı**	**3 aya kadar**	**3 ay ile 12 ay arası**	**1 yıl ile 5 yıla kadar**	**5 yıldan fazla**
Sözleşme ve/veya beklenti uyarınca vadeler						
Finansal borçlar	1.381.602	1.575.504	539.130	145.623	890.751	--
Ticari borçlar	597.578	630.138	216.355	371.783	42.000	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	25.986	25.986	25.986	--	--	--
Diğer borçlar	25.980	25.980	--	25.980	--	--
Dönem vergisi yükümlülüğü	241.072	241.072	--	241.072	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**2.272.218**	**2.498.680**	**781.471**	**784.458**	**932.751**	**--**

Önceki dönem	**Defter değeri**	**Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı**	**3 aya Kadar**	**3 ay ile 12 ay arası**	**1 yıl ile 5 yıla kadar**	**5 yıldan fazla**
Sözleşme ve/veya beklenti uyarınca vadeler						
Finansal borçlar	1.053.300	1.345.355	208	211.594	1.133.553	--
Ticari borçlar	899.186	997.960	274.066	554.201	169.693	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	21.972	21.972	21.972	--	--	--
Diğer borçlar	507.833	507.833	--	507.833	--	--
Dönem vergisi yükümlülüğü	63.318	63.318	--	63.318	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**2.545.609**	**2.936.438**	**296.246**	**1.336.946**	**1.303.246**	**--**

Yukarıdaki tablolar, finansal durum tarihi itibariyle sözleşmelerin vade tarihine kadar olan geri kalan dönemini baz alarak, Şirket'in finansal yükümlülüklerinin uygun vade gruplaması yaparak analizini sağlar. Ancak faaliyet süresi içinde gerçekleşen vadeler sözleşmeler uyarınca belirlenen vade tarihleri ile farklılık gösterebilmektedir.

Döviz kuru riski

Şirket, ağırlıklı olarak ABD$, EURO ve GBP cinsinden borçlu veya alacaklı olduğu varlıklar ve yükümlülüklerin TL'ye çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kuru riskine maruz kalmaktadır.

Finansal durum tablosu tarihleri itibariyle, Şirket'in yabancı para varlıkları ve yükümlülüklerinin döviz tutarı ve TL karşılıkları aşağıdaki gibidir.

Cari dönem	**ABD$**	**EUR**	**GBP**	**TL Karşılığı**
1. Ticari alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	16	6	--	1.131
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**16**	**6**	**--**	**1.131**
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**16**	**6**	**--**	**1.131**
10. Ticari Borçlar	50	--	--	2.452
11. Finansal Yükümlülükler	5.829	7.000	--	673.705
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	**5.879**	**7.000**	**--**	**676.157**
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	14.473	--	--	707.897
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**14.473**	**--**	**--**	**707.897**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**20.352**	**7.000**	**--**	**1.384.054**
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**(20.336)**	**(6.994)**	**--**	**(1.382.923)**
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**(20.336)**	**(6.994)**	**--**	**(1.382.923)**
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--	--

31 Aralık 2025	**ABD$**	**EUR**	**GBP**	**TL Karşılığı**
1. Ticari alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	506	1	--	21.792
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**506**	**1**	**--**	**21.792**
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**506**	**1**	**--**	**21.792**
10. Ticari Borçlar	65	--	--	2.778
11. Finansal Yükümlülükler	4.582	--	--	196.428
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	**4.647**	**--**	**--**	**199.206**
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	19.991	--	--	856.872
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**19.991**	**--**	**--**	**856.872**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**24.638**	**--**	**--**	**1.056.078**
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**(24.132)**	**1**	**--**	**(1.034.286)**
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**(24.132)**	**1**	**--**	**(1.034.286)**
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--	--

Raporlama tarihleri itibariyle, döviz kuru duyarlılık analizi aşağıda sunulmuştur.

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
Cari dönem	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(99.468)	99.468	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	**(99.468)**	**99.468**	**--**	**--**
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(38.824)	38.824	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	**(38.824)**	**38.824**	**--**	**--**
GBP kurunun % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP net etki (7+8)	**--**	**--**	**--**	**--**
Toplam(3+6+9)	**(138.292)**	**138.292**	**--**	**--**

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
31 Aralık 2025	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(103.435)	103.435	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	**(103.435)**	**103.435**	**--**	**--**
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	6	(6)	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	**6**	**(6)**	**--**	**--**
GBP kurunun % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP net etki (7+8)	**--**	**--**	**--**	**--**
Toplam(3+6+9)	**(103.429)**	**103.429**	**--**	**--**

Sermaye risk yönetimi

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

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

Finansal durum tablosu tarihleri itibariyle, net finansal borç/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Toplam finansal yükümlülükler, (dipnot 10)	1.381.602	1.053.300
Nakit ve nakit benzerleri, (dipnot 4)	(4.304)	(25.025)
Finansal yatırımlar, (dipnot 5)	(7.683)	(20.356)
Net finansal borç	**1.369.615**	**1.007.919**
Özkaynaklar	28.666.285	29.415.740
Yatırılan sermaye	**30.035.900**	**30.423.659**
Net finansal borç/yatırılan sermaye oranı	**%5**	**%3**

Finansal enstrümanların gerçeğe uygun değeri

Makul bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında istekli taraflar arasındaki bir cari işlemde, el değiştirebileceği tutar olup; eğer varsa oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Finansal enstrümanların tahmini makul bedelleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme metotları kullanılarak tespit edilmiştir. Ancak, makul bedeli belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler gereklidir. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, gerçeğe uygun değeri belirlenebilen finansal enstrümanların gerçeğe uygun değerinin tahmininde kullanılmıştır:

Parasal varlıklar

Yıl sonu kurlarıyla çevrilen döviz cinsinden olan bakiyelerin makul değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Nakit ve nakit benzeri değerler dâhil maliyet değerinden gösterilen finansal varlıkların kayıtlı değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle makul değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Finansal varlıkların gerçeğe uygun değerinin ilgili varlıkların kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilir.

Parasal borçlar

Banka kredileri ve diğer parasal borçların makul bedellerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Ticari borçlar makul değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Döviz cinsinden olan uzun vadeli krediler yılsonu kurundan çevrilir ve bundan dolayı makul bedelleri kayıtlı değerlerine yaklaşır. Banka kredilerinin kayıtlı değerleri ile tahakkuk etmiş faizlerinin makul değerlere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

Şirket, finansal tablolarda gerçeğe uygun değer ile yansıtılan finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer ölçümlerini her finansal varlık ve yükümlülük sınıfının 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

Raporlama tarihi itibariyle, gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu aşağıdaki gibidir:

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar	**Seviye 1**	**Seviye 2**	**Seviye 3**
Finansal yatırımlar (Diğer fon yatırımları) (dipnot 5)	--	7.683	--
Finansal yatırımlar (Hisse senetleri) (dipnot 5)	--	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (dipnot 12)	--	--	18.602.886

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar	**Seviye 1**	**Seviye 2**	**Seviye 3**
Finansal yatırımlar (Diğer fon yatırımları) (dipnot 5)	--	8.962	--
Finansal yatırımlar (Hisse senedi) (dipnot 5)	11.394	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (dipnot 12)	--	--	18.596.720

25. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde SPK'nın 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket'in portföy sınırlamalarına ilişkin oranları aşağıda gösterilmiştir.

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	11.987	45.381
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	35.579.251	35.508.866
C-1	İştirakler	Md.24/(b)	3.545.285	3.454.021
	Diğer Varlıklar		3.050.932	3.273.837
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**42.187.455**	**42.282.105**
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.381.602	1.053.300
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	451.409
İ	Özkaynaklar	Md.31	28.666.285	29.415.740
	Diğer Kaynaklar		12.139.568	11.361.656
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**42.187.455**	**42.282.105**
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.088	22.656
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	574.143	1.068.332
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	3.545.285	3.454.021

	Portföy Sınırlamaları	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**	**Agari/Azami Oran**
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	84%	84%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	8%	8%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	7%	7%	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	0%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	8%	8%	≤%10