KIZILBÜK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2026
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE
DİPNOTLAR

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO 1-2

ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU… 3

ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 4

ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU 5

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.. 6-37

NOT 1 – GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 8
NOT 3 -FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER 23
NOT 4 – KULLANIM HAKKI VARLIKLAR 26
NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 26
NOT 6-KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER 27
NOT 7 - ÖZKAYNAKLAR 28
NOT 8 - PAY BAŞINA KAZANÇ 29
NOT 9 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 29
NOT 10-İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 32
NOT 11 -NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 34
NOT 12 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 34
EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ 34

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar		**8.976.601.097**	**7.765.491.880**
Nakit Ve Nakit Benzerleri	3	20.032.905	10.867.410
Finansal Yatırımlar		116.822.958	58.432.667
Ticari Alacaklar		1.803.845.348	943.992.054
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*10*	*1.759.615.600*	*840.457.184*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		*44.229.748*	*103.534.870*
Diğer Alacaklar		23.126	28.173
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*23.126*	*28.173*
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	3	5.601.916.554	4.470.954.460
Peşin Ödenmiş Giderler	3	302.267.140	1.112.917.041
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*10*	*2.067.288*	*172.446.298*
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		*300.199.852*	*940.470.743*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	-
Diğer Dönen Varlıklar		1.131.693.066	1.168.300.075
Duran Varlıklar		**36.564.231.865**	**35.627.871.859**
Ticari Alacaklar		-	-
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
Diğer Alacaklar		152.621	189.734
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*152.621*	*189.734*
Stoklar	3	554.615.112	411.592.401
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		-	-
İştirakler İş Ortaklıkları Ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Kullanım Hakkı Varlıklar	4	21.167.811	15.337.407
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	35.846.922.773	35.127.270.097
Maddi Duran Varlıklar		84.052.789	43.242.527
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		13.366.532	7.080.053
Peşin Ödenmiş Giderler	3	13.914.248	1.796.027
Ertelenmiş Vergi Varlığı		30.039.979	21.363.613
TOPLAM VARLIKLAR		**45.540.832.962**	**43.393.363.739**

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**4.745.925.515**	**4.225.733.424**
Kısa vadeli borçlanmalar	3	600.870.423	922.637.816
- İlişkili Taraflara kısa vadeli borçlanmalar	*10*	*600.870.423*	*922.637.816*
- İlişkili Olmayan Taraflara kısa vadeli borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	2.659.943.190	1.833.631.958
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	*10*	*165.782.732*	*175.131.884*
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		*2.494.160.458*	*1.658.500.074*
Ticari Borçlar		892.402.756	1.000.034.348
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*10*	*266.041.280*	*81.834.302*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		*626.361.476*	*918.200.046*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		32.426.077	18.728.870
Diğer Borçlar	3	1.008	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*1.008*	-
Ertelenmiş Gelirler	3	504.768.725	238.762.577
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*10*	493.364.396	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*3*	*11.404.329*	*238.762.577*
Kısa Vadeli Karşılıklar		27.927.577	27.448.030
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		*12.892.216*	*9.216.520*
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		*15.035.361*	*18.231.510*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		27.585.759	184.489.825
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**13.168.727.243**	**11.902.531.552**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	2.154.100.510	1.887.083.617
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	*10*	-	*10.112.935*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		*2.154.100.510*	*1.876.970.682*
Ticari Borçlar		-	35.237.098
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*10*	-	*35.237.098*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		11.037.918	10.302.531
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		*11.037.918*	*10.302.531*
Diğer Borçlar	3	179.750.285	210.558.783
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*179.750.285*	*210.558.783*
Ertelenmiş Gelirler	3	756.431.947	794.744.483
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*10*	*744.654.616*	*765.768.484*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*3*	*11.777.331*	*28.975.999*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		10.067.406.583	8.964.605.040
ÖZKAYNAKLAR	**7**	**27.626.180.204**	**27.265.098.763**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**27.642.838.456**	**27.269.889.901**
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	1.200.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		1.364.927.234	2.427.728.871
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		(2.191.837)	(1.242.202)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		*(2.191.837)*	*(1.242.202)*
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		353.016.870	353.016.870
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri		(450.990.750)	(451.161.999)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	7	21.824.606.491	22.680.652.186
Net Dönem Karı / (Zararı)		553.470.448	1.060.896.175
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(16.658.252)	(4.791.138)
TOPLAM KAYNAKLAR		**45.540.832.962**	**43.393.363.739**

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak 2026 30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz 2026 30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 2025 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz 2025 30 Eylül 2025
Hasılat		3.681.986.213	2.500.769.598	1.600.356.833	251.575.646
Satışların Maliyeti (-)		(934.640.368)	(676.626.449)	(298.504.428)	(142.010.331)
BRÜT KAR / (ZARAR)		**2.747.345.845**	**1.824.143.149**	**1.301.852.405**	**109.565.315**
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(386.393.588)	(113.594.082)	(275.613.984)	(119.272.304)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(271.687.261)	(131.323.850)	(118.158.220)	(47.169.958)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		114.544.475	28.900.127	165.709.554	69.606.556
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(101.303.031)	(998.029)	(56.758.671)	2.631.809
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		**2.102.506.440**	**1.607.127.315**	**1.017.031.084**	**15.361.418**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		41.287.593	10.528.183	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		**2.143.794.033**	**1.617.655.498**	**1.017.031.084**	**15.361.418**
Finansal Gelirler		27.747.836	6.336.561	103.053.941	65.492.632
Finansal Giderler (-)		(973.970.091)	(445.658.279)	(1.502.458.210)	(544.248.961)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	11	438.563.719	(221.844.826)	1.244.436.827	545.646.554
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		**1.636.135.497**	**956.488.954**	**862.063.642**	**82.251.643**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		**(1.094.532.163)**	**(328.609.555)**	**(788.681.773)**	**(416.078.884)**
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(1.094.532.163)	(328.609.555)	(788.681.773)	(416.078.884)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		**541.603.334**	**627.879.399**	**73.381.869**	**(333.827.241)**
DÖNEM KARI / (ZARARI)		**541.603.334**	**627.879.399**	**73.381.869**	**(333.827.241)**
Dönem Kar / Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(11.867.114)	(10.113.185)	(2.816.395)	(4.855.900)
Ana Ortaklık Payları		553.470.448	637.992.584	76.198.264	(328.971.341)
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	8	0,1384	0,1595	0,0190	(0,0822)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**(949.635)**	**288.021**	**27.454**	**(363.775)**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(949.635)	288.021	27.454	(363.775)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-	-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		**(949.635)**	**288.021**	**27.454**	**(363.775)**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**540.653.699**	**628.167.420**	**73.409.323**	**(334.191.016)**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		*(11.867.114)*	*(10.113.185)*	(2.816.395)	(4.855.900)
Ana Ortaklık Payları		*552.520.813*	*638.280.605*	76.225.718	(329.335.116)

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar				
Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	**Ödenmiş Sermaye**	**Sermaye Düzeltme Farkları**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri**	**Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları**	**Geçmiş Yıllar Kar/Zararı**	**Net Dönem (Zararı)/Karı**	**Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı**	**Kontrol Gücü Olmayan Paylar**	**Özkaynak Toplamı**
1 Ocak 2026 (Dönem Başı)	**1.200.000.000**	**2.427.728.871**	**353.016.870**	**(451.161.999)**	**(1.242.202)**	**22.680.652.186**	**1.060.896.175**	**27.269.889.901**	**(4.791.138)**	**27.265.098.763**
Transferler	2.800.000.000	(1.062.801.637)	-	-	-	(676.302.188)	(1.060.896.175)	-	-	-
Sermaye Taahhüdü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	-	-	171.249	-	(179.743.507)	-	(179.572.258)	-	(179.572.258)
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(949.635)	-	553.470.448	552.520.813	(11.867.114)	540.653.699
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	*(949.635)*	-	-	*(949.635)*	-	*(949.635)*
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	*553.470.448*	*553.470.448*	*(11.867.114)*	*541.603.334*
30 Eylül 2026 (Dönem Sonu)	**4.000.000.000**	**1.364.927.234**	**353.016.870**	**(450.990.750)**	**(2.191.837)**	**21.824.606.491**	**553.470.448**	**27.642.838.456**	**(16.658.252)**	**27.626.180.204**

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	**Ödenmiş Sermaye**	**Sermaye Düzeltme Farkları**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri**	**Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları**	**Geçmiş Yıllar Kar/Zararı**	**Net Dönem (Zararı)/Karı**	**Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı**	**Kontrol Gücü Olmayan Paylar**	**Özkaynak Toplamı**
1 Ocak 2025 (Dönem Başı)	**300.000.000**	**1.964.396.111**	**181.486.193**	**(451.161.999)**	**(607.969)**	**12.379.194.665**	**11.836.320.943**	**26.209.627.944**	**(1.389.687)**	**26.208.238.257**
Transferler	900.000.000	463.332.758	171.530.677	-	-	10.301.457.508	(11.836.320.943)	-	-	-
Sermaye Taahhüdü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	27.454	-	76.198.264	76.225.718	(2.816.395)	73.409.323
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	*27.454*	-	-	*27.454*	-	*27.454*
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	*76.198.264*	*76.198.264*	*(2.816.395)*	*73.381.869*
30 Eylül 2025 (Dönem Sonu)	**1.200.000.000**	**2.427.728.869**	**353.016.870**	**(451.161.999)**	**(580.515)**	**22.680.652.173**	**76.198.264**	**26.285.853.662**	**(4.206.082)**	**26.281.647.580**

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1.01.2026 30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1.01.2025 30.09.2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(122.030.090)**	**129.594.198**
Dönem Karı/zararı		**541.603.334**	**73.381.869**
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**724.213.253**	**85.545.121**
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		-	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		610.069.093	1.194.845.792
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		45.789.871	17.767.393
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.214.934	(800.207)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile İlgili düzeltmeler		4.411.083	(729.374)
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		(3.196.149)	(70.833)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	-
- Yatırım amaçlı gayrimenkulllerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	-
Net parasal kazanç/kayıp etkisi		(1.027.392.808)	(1.914.949.630)
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler		1.094.532.163	788.681.773
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(1.387.846.677)**	**(28.360.856)**
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(859.853.294)	780.933.920
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(142.868.690)	(22.995.163)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(1.273.984.805)	(1.120.881.346)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		798.531.680	(1.448.771.165)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		227.693.612	938.532.001
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile İlgili düzeltmeler		(137.365.180)	844.820.897
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**(122.030.090)**	**130.566.134**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(971.936)
Alınan kar payları		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(810.434.024)**	**(1.065.198.130)**
Alınan temettüler		-	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edinilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		(1)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(34.742.994)	(37.373.401)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		2.351.939	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	5	(719.652.677)	(1.027.824.729)
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		(58.390.291)	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**943.755.342**	**983.778.407**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	3	3.347.939.386	8.155.513.159
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	3	(1.794.114.951)	(5.984.654.780)
(Ödenen) / Alınan faizler		(610.069.093)	(1.187.079.972)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		**11.291.228**	**48.174.475**
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ		(2.125.733)	(1.729.335)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		**9.165.495**	**46.445.140**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**3**	**10.867.410**	**8.529.820**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**3**	**20.032.905**	**54.974.960**

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NOT 1 – GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" veya "Kızılbük"), ana ortaklığı olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Sinpaş GYO") 22 Mart 2021 tarihinde gerçekleştirlen olağan genel kurul toplantısında alınan karar ile kısmi bölünme yoluyla 30 Mart 2021 tarihinde kurulmuştur. Şirket Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun surette paylarını halka arz etmek üzere ve kayıtlı sermaye esaslarına göre bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak kurulmuştur.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri ile birlikte "Grup" olarak anılacaktır.

Grup'un 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla personel sayısı 246 kişidir. (31 Aralık 2025: 121 kişidir.) Şirket'in kayıtlı adresi Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. Sinpaş Plaza, No:36/1/1 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Konsolide Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Kasım 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemler

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemlerinde, TFRS 3, "İşletme Birleşmeleri"nde yer alan hükümler, TFRS 3'ün ya da bir başka TFRS'nin, söz konusu işlemleri kapsamamasından dolayı uygulanmamaktadır. Bu kapsamda geçekleştirilen hisse alım işlemlerinde, kullanılabilen önceki değerler yöntemine göre, söz konusu işletmenin ve şirket'in ortak kontrol altında oldukları grup veya nihai ana ortaklık tarafından kullanılan finansal tabloları bu yöntemin uygulanmasında kullanılabilir.

Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Güney Marmara") ve Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Kızılbük Kuşgölü") 2023 yılı içerisinde kurulmuş olup ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemler kapsamında değerlendirilmiştir. Aynı zamanda Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş. ("Beyazkum") ve satın alımları ortak kontrol altındaki işletme birleşmeleri olarak değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu satın alma işlemine konu olan işletmelerdeki varlıklar ile üstlenilen borçlar Grup yönetimi tarafından bir bütün olarak değerlendirilmiş; ilgili varlık ve borçlar, girdilerden ve bu girdilere uygulanan ve çıktı yaratma kabiliyeti olan süreçlerden oluştuğundan dolayı işletme birleşmesi olarak tanımlanmıştır.

Bununla birlikte, satın alma işlemine konu olan söz konusu varlıklar ile üstlenilen borçların temsil ettiği işletme birleşmesi, birleşen tüm işletmelerin birleşme öncesinde ve sonrasında aynı kişi veya kişiler tarafından kontrol edilmesi ve bu kontrolün geçici olmaması sebebiyle ortak kontrole tabi işletmeleri içeren bir birleşme olarak değerlendirilmiştir. KGK'nin 21 Temmuz 2013 ve 17 Ekim 2018 tarihli Resmî Gazetede "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" ile ilgili yayımlamış olduğu ilke kararı uyarınca, söz konusu satın alma işlemi ortak kontrole tabi birleşmelerin "Hakların Birleşmesi" yöntemiyle geçmiş dönem konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi suretiyle muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Güney Marmara ve Kızılbük Kuşgölü 2023 yılında kurulduğu için geriye dönük bir düzeltme gerektirmemektedir. Beyazkum ve Güney Ege işletmesinin gerek küçük olması gerekse faaliyet hacminin düşük olması ve konsolide tabloları önemli ölçüde etkilememesi nedeniyle Hakların Birleşmesi yöntemi kapsamında geçmişe yönelik finansal tablolar yeniden düzenlenmemiştir.

Grup'un iştirakleri ve bağlı ortaklıklarının temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	**Kuruluş ve Faaliyet Yeri**	**Faaliyet Konusu**
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş. ("Beyazkum") (*)	Türkiye	Gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Güney Marmara") (**)	Türkiye	Gayrimenkul alım-satımı
Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Kızılbük Kuşgölü") (***)	Türkiye	Devre tatil projesi geliştirme
Güney Ege Otel İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Güney Ege") (****)	Türkiye	Yönetim Hizmetleri

(*) Şirket, 19 Nisan 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.'nin tamamının 225.889.036 TL bedel ile Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'den satın alınmasına karar verilmiştir. Hisse bedelinin 24 ay vadeli olarak TÜFE endeksine göre vade farkı ilave edilerek ödenmesi konusunda Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş ile anlaşmaya varılmıştır. İlgili bildirim 19 Nisan 2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanmıştır. Söz konusu satın alım, ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak konsolide finansal tablolarda dikkate alınmıştır.

(**) Şirket'in 14 Eylül 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Balıkesir'de devre tatil veya devre mülk projesi geliştirmek maksadıyla 500.000 TL sermayeli Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ne 245.000 TL sermaye payı ile iştirak edilmesine karar verilmiştir. Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.' nin tescil işlemi 22 Eylül 2023 tarihinde yapılmıştır.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bu konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

Şirket, TMS 34 "Ara dönem finansal raporlama standardına" uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

TFRS'lere uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Bu konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait konsolide finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, konsolide finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Grup'un konsolide finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Grup'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir. (Grup'un konsolide finansal tablolarındaki rakamların kuruş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 30.09.2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlenmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı
30 Eylül 2026	137,23	1,0000
31 Aralık 2025	110,39	1,2432
30 Eylül 2025	105,78	1,2973

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Eylül 2026 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Eylül 2026 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 30 Eylül 2026 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup'un raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

İşletmenin sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 30.09.2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hatalar

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

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

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

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

2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 2026 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9 ve 7 (Değişiklikler)	Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
TFRS 9 ve 7 (Değişiklikler)	Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

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

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

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

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

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

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

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

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

ii) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
TFRS 17	Sigorta Sözleşmeleri
TFRS 18	Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı
TFRS 19	Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı
TMS 21	Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim
UFRS 20	Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Grup'un, finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir.KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 18 Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlevlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Grup'un, finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Nisan 2026 tarihinde KGK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin geçerli para biriminden yüksek enflasyonlu bir ekonominin sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, geçerli para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışındaki işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanır ve erken uygulamaya izin verilmektedir.Bir işletmenin geçerli para birimi ve sunum para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olması (veya farklı yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimleri olması) ve geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurtdışındaki işletmelerinin faaliyet sonuçlarının ve finansal durumunun çevirimini yapması durumunda, işletme bu değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık raporlama döneminin başından itibaren uygular. Buna ek olarak, bu tür bir işletme daha önce yayımlanmış finansal tablolarında yer alan yurtdışındaki işletmelere ilişkin karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca ilgili tutarlara uygulamış olduğu genel fiyat endeksini kullanarak yeniden düzenler. Bu kapsama girmeyen işletmeler bu değişiklikleri geriye dönük olarak uygular

Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler

1 Ocak 2029 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, belirli türde fiyat düzenlemesine tabi olan işletmelere ilişkin yeni standarttır. Amacı, yatırımcıların söz konusu düzenlemenin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentiler üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarını sağlamaktır.

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. İndirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir:

- Grup'un mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Grup'un mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilebilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması,
- İşlemden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilebilir bir şekilde ölçülmesi.

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yönteme göre muhasebeleştirilir.

Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerinde yer alan gizli faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre finansal tablolara yansıtılır.

Stoklar

İnşaat projelerine ait yarı mamuller; doğrudan maliyetleri, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri kapsar. Bu yarı mamuller maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir.

İnşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler "arsalar" altında ve maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile gösterilmektedir.

İnşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır konut veya devre mülkler maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir.

Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Grup, stoklarının vade ayrımını arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin 12 aydan uzun sürede tamamlanacak kısmını uzun vadede, tamamlanmış konut ve ticari üniteleri kısa vadede olmak üzere sınıflamıştır.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismana tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismana tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismana tabi tutulur. Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi duran varlıklar, aktife giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir. Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Maddi duran varlıklar faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömrü
Tesis Makine ve Cihazlar	20 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	2-15 yıl
Özel Maliyetler	5 yıl

Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi olmayan duran varlıklar, aktife giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir.

Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömrü
Haklar	3-15 yıl
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4-5 yıl

Varlıklarda değer düşüklüğü

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan arsa ve tesisler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlenir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Grup her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Grup, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın ("zarar/kayıp olayı") meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmez.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlenmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal yükümlülükler

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme, özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Kur değişiminin etkileri

Grup konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Grup konsolide finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları

Hisse başına kazanç

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

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

İlişkili taraflar

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ortaklıklar TMS 24, İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

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

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Grup'un gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Grup faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Grup'un üçer aylık dönemler itibarıyla SPK tarafından kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

Grup'un hasılatlarının %99'u gayrimenkul ve arsa satışlarından oluştuğundan dolayı faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar konsolide gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Nakit akış tablosu

Konsolide nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un konut projeleri geliştirme ve konut satışı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Sermaye ve temettüler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Grup'un 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

***Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri**:*

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinin tespitine yönelik değerleme çalışmalarını 31 Aralık 2025 yılında Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır. Grup yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerleme yöntemi ve emsal m² değerleri aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

30.09.2026	**Ekspertiz Raporu Tarihi**	**Değerleme Yöntemi**
Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi	08 Ocak 2026	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)

31.12.2025	**Ekspertiz Raporu Tarihi**	**Değerleme Yöntemi**
Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi	08 Ocak 2026	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.7 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemlerinde, TFRS 3,"İşletme Birleşmeleri"nde yer alan hükümler, TFRS 3'ün ya da bir başka TFRS'nin, söz konusu işlemleri kapsamamasından dolayı uygulanmamaktadır. Bu kapsamda geçekleştirilen hisse alım işlemlerinde, kullanılabilen önceki değerler yöntemine göre, söz konusu işletmenin ve şirket'in ortak kontrol altında oldukları grup veya nihai ana ortaklık tarafından kullanılan finansal tabloları bu yöntemin uygulanmasında kullanılabilir.

Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Güney Marmara") ve Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Kızılbük Kuşgölü") 2023 yılı içerisinde kurulmuş olup ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemler kapsamında değerlendirilmiştir. Aynı zamanda Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş. ("Beyazkum") ve Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş. ("Güney Marmaris") satın alımları ortak kontrol altındaki işletme birleşmeleri olarak değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu satın alma işlemine konu olan işletmelerdeki varlıklar ile üstlenilen borçlar Grup yönetimi tarafından bir bütün olarak değerlendirilmiş; ilgili varlık ve borçlar, girdilerden ve bu girdilere uygulanan ve çıktı yaratma kabiliyeti olan süreçlerden oluştuğundan dolayı işletme birleşmesi olarak tanımlanmıştır.

Bununla birlikte, satın alma işlemine konu olan söz konusu varlıklar ile üstlenilen borçların temsil ettiği işletme birleşmesi, birleşen tüm işletmelerin birleşme öncesinde ve sonrasında aynı kişi veya kişiler tarafından kontrol edilmesi ve bu kontrolün geçici olmaması sebebiyle ortak kontrole tabi işletmeleri içeren bir birleşme olarak değerlendirilmiştir. KGK'nin 21 Temmuz 2013 ve 17 Ekim 2018 tarihli Resmî Gazetede "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" ile ilgili yayımlamış olduğu ilke kararı uyarınca, söz konusu satın alma işlemi ortak kontrole tabi birleşmelerin "Hakların Birleşmesi" yöntemiyle geçmiş dönem konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi suretiyle muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Güney Marmara ve Kızılbük Kuşgölü 2023 yılında kurulduğu için geriye dönük bir düzeltme gerektirmemektedir. Fakat Beyazkum ve Güney Ege işletmelerinin gerek küçük olması gerekse faaliyet hacminin düşük olması ve konsolide tabloları önemli ölçüde etkilememesi nedeniyle Hakların Birleşmesi yöntemi kapsamında geçmişe yönelik finansal tablolar yeniden düzenlenmemiştir.

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

Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

3.1 Nakit ve Nakit Benzerleri

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	5.850	-
Banka	13.211.478	9.872.990
- Vadesiz mevduat	*13.211.478*	*9.872.990*
Diğer hazır değerler	6.815.577	994.420
Toplam	**20.032.905**	**10.867.410**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	20.032.905	10.867.410
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Faiz Gelir Reeskontları	-	-
Blokeli Mevduat	-	-
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**20.032.905**	**10.867.410**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Grup'un blokeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.)

3.2 Stoklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli stokları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Ticari mallar	4.895.768	-
Hammadde	23.450.427	-
Devre mülkler	5.573.570.359	4.470.954.460
Toplam	**5.601.916.554**	**4.470.954.460**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli stokları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Stoklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	554.615.112	411.592.401
- Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi	*289.851.884*	*285.899.783*
- Sinpaş Kasaba Thermal Wellness Resort Projesi	*264.763.228*	*125.692.618*
Toplam	**554.615.112**	**411.592.401**

Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi

Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesin de Stoklar maliyet bedeliyle gösterilmekte olup, Şirket Devre mülklerin %70'ini stok, %30'unu ise yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır. Stoklar şirketin ilerde sadece Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesine ait devre mülklerin %70'ni oluşturacaktır. Stoklardaki tutar projeye ait devre mülklerin maliyet (harcama) bedellerinden oluşmaktadır.

Sinpaş Kasaba Thermal Wellness Resort Projesi

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

Sinpaş Kasaba Thermal Wellness Resort Projesinde Stoklar maliyet bedeli ile gösterilmektedir.

Stokların içerisinde aktifleştirilmiş finansman maliyeti bulunmamaktadır.

3.3 Peşin ödenmiş giderler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	300.199.852	940.470.743
- Verilen avanslar (*)	*290.824.416*	*939.872.458*
- Gelecek aylara ait giderler	*9.375.436*	*598.285*
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	2.067.288	172.446.298
Toplam	**302.267.140**	**1.112.917.041**

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

(*) Verilen avanslar detayı	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi için hakediş avansları	287.809.967	928.764.162
Diğer Avanslar	3.014.449	11.108.296
Toplam	**290.824.416**	**939.872.458**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	13.914.248	1.796.027
- Gelecek yıllara ait giderler	*13.914.248*	1.796.027
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	-
Toplam	**13.914.248**	**1.796.027**

3.4 Finansal borçlar

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

Finansal Borçlanmalar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri (*)	600.870.423	922.637.816
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Banka Kredileri	2.477.051.087	1.639.493.488
İlişkili Taraflara Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	165.782.732	175.131.884
İlişkili Olmayan Taraflara Kiralama Yükümlülükleri	17.109.371	19.006.586
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri	2.149.654.378	1.876.970.682
İlişkili Taraflara Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	10.112.935
İlişkili Olmayan Taraflara Kiralama Yükümlülükleri	4.446.132	-
Toplam Finansal Borçlanmalar	**5.414.914.123**	**4.643.353.391**

(*) Şirket'in ana ortağı olan Sinpaş GYO tarafından, Şirket'in işletme sermayesi ve/veya yatırım finansmanı ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla, bağlı ortaklığı olan Şirket'e grup içi finansman kapsamında köprü kredisi kullandırmıştır. Bu işlemler nedeniyle Sinpaş GYO'nun kullandığı banka kredilerine ilişkin faiz ve diğer finansman maliyetleri birebir olarak Şirket'e yansıtılmaktadır. Şirket bu köprü kredileri finansal tablolarında Kısa vadeli borçlanmalar altında muhasebeleştirmektedir.

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
1 Ocak	4.643.353.391	2.015.516.498
Girişler	3.347.939.386	8.155.513.159
Çıkışlar	(1.794.114.951)	(5.984.654.780)
Net Parasal Kayıp / (Kazanç)	(782.263.703)	(387.240.262)
30 Eylül	**5.414.914.123**	**3.799.134.615**

3.5 Ertelenmiş gelirler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11.404.329	238.762.577
- Alınan Sipariş Avansları	*4.605.627*	*238.762.577*
- Gelecek Aylara Ait Giderler	*6.798.702*	-
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	493.364.396	-
Toplam	**504.768.725**	**238.762.577**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11.777.331	28.975.999
- Alınan Sipariş Avansları	*11.777.331*	28.975.999
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	744.654.616	765.768.484
Toplam	**756.431.947**	**794.744.483**

3.6 Diğer Borçlar

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.008	-
- Alınan Depozito ve Teminatlar	*1.008*	-
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	-
Toplam	**1.008**	-

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Alınan Depozito Ve Teminatlar	179.750.285	210.558.783
Toplam	**179.750.285**	**210.558.783**

NOT 4 – KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un kullanım hakkı varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

Kullanım Hakkı Varlıklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Kullanım Hakkı Varlıklar	76.939.448	51.393.710
Kullanım Hakkı Varlıklar Amortisman	(55.771.637)	(36.056.303)
Toplam	**21.167.811**	**15.337.407**

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	**1 Ocak 2026**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**Gerçeğe Uygun Değer Değişimi**	**30 Eylül 2026**
Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi	35.127.270.097	719.652.676	-	-	35.846.922.773
Toplam	**35.127.270.097**	**719.652.676**	**-**	**-**	**35.846.922.773**

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	**1 Ocak 2025**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**Gerçeğe Uygun Değer Değişimi**	**30 Eylül 2025**
Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi	29.593.231.427	1.027.824.730	-	-	30.621.056.157
Toplam	**29.593.231.427**	**1.027.824.730**	**-**	**-**	**30.621.056.157**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin proje detayı aşağıdaki gibidir;

	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değeri 30 Eylül 2026	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değeri 31 Aralık 2025
1. Etap	**19.639.528.060**	**19.434.682.151**
Devre mülk (*)	2.353.694.225	2.307.642.420
Otel	13.858.574.756	13.699.780.652
Alışveriş Alanları	2.761.842.475	2.761.842.475
SPA	449.210.814	449.210.814
Aquapark	216.205.790	216.205.790
2. Etap	**12.240.020.512**	**11.728.495.008**
Devre mülk (*)	12.240.020.512	11.728.495.008
3. Etap	**3.967.374.201**	**3.964.092.938**
Devre mülk (*)	3.967.374.201	3.964.092.938
TOPLAM	**35.846.922.773**	**35.127.270.097**

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

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

i) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler;

Grup Dava Açıklamaları:

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılan 4 adet dava bulunmakta olup dava detayı aşağıdaki gibidir:

Davacı	Davalı	Konu	Dosya No	30 Eylül 2026
Arzu Alper, Ufuk Beytekin, Neslişah Çetinkaya, Haydar Küreş	Kızılbük GYO A.Ş.	İdari İşlemin İptali	2022 – 1131 Muğla 3.İdare Mahkemesi	Derdest
Nurullah Rahman	Kızılbük GYO A.Ş.	İşçilik Alacağı	2023 – 706 Anadolu 27. İş Mahkemesi	Derdest
Mesut Yılmaz	Kızılbük GYO A.Ş.	İşçilik Alacağı	2023 – 705 Anadolu 27. İş Mahkemesi	Derdest
Bilal Özdemir	Kızılbük GYO A.Ş.	Alacak Davası	2023 – 121 Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi	Derdest

Grup yönetimi yukarıdaki davalarla ilgili olarak 15.035.361 TL dava karşılığı ayırmıştır. (31 Aralık 2025: 18.231.511 TL'dir.)

ii) Pasifte yer almayan taahhütler;

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup'un almış olduğu 323.886.861 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır. Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından kredi karşılığı konulan 1.000.000.000 TL'lik ipotek mevcuttur. (31 Aralık 2025: Grup 'un almış olduğu 222.010.243 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından kredi karşılığı konulan 1.243.172.167 TL'lik ipotek mevcuttur.)

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.002.899.216	1.246.216.741
B.Tam konsolidasyon kapsamına 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 şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii)C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	**1.002.899.216**	**1.246.216.741**

NOT 7 - ÖZKAYNAKLAR

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

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Ödenmiş Sermaye	4.000.000.000	1.200.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	1.364.927.234	2.427.728.871
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(2.191.837)	(1.242.202)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	*(2.191.837)*	*(1.242.202)*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	353.016.870	353.016.870
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	(450.990.750)	(451.161.999)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	21.824.606.491	22.680.652.186
Net Dönem Karı / (Zararı)	553.470.448	1.060.896.175
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(16.658.252)	(4.791.138)
Toplam	**27.626.180.204**	**27.265.098.763**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl kar / zararlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıl Kar/Zararları	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Olağanüstü Yedekler	3.268.659.522	5.005.857.888
Diğer Geçmiş Yıl Kar/Zararları	18.555.946.969	17.674.794.298
Toplam	**21.824.606.491**	**22.680.652.186**

NOT 8 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
Ana Şirket Hissedarlarına Ait Net Dönem Karı	553.470.448	637.992.584	76.198.264	(328.971.341)
Pay başına (zarar)/kar (TL)	**0,1384**	**0,1595**	**0,0190**	**(0,0822)**

TMS 38 Hisse Başına Kazanç Standardı gereği; Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunur. Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

NOT 9 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Varlıklar	190.474.901	188.851.011
Yükümlülükler	(3.158.631.274)	(4.020.601.618)
Net bilanço pozisyonu	**(2.968.156.373)**	**(3.831.750.607)**

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar	**1.638.801**	**1.987.308**	**-**	**190.474.901**
Parasal Finansal Varlıklar	1.294	9.263	-	577.486
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer	1.637.507	1.978.045	-	189.897.415
Toplam Varlıklar	**1.638.801**	**1.987.308**	**-**	**190.474.901**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**(1.552.709)**	**(29.579.921)**	-	**(1.717.938.099)**
Ticari Borçlar	(441.232)	(373.622)	-	(42.321.894)
Finansal yükümlülükler	(1.111.477)	(29.206.299)	-	(1.675.616.205)
Diğer	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**(7.935)**	**(25.946.627)**	**-**	**(1.440.693.175)**
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	-	(25.910.501)	-	(1.438.299.684)
Diğer	(7.935)	(36.126)	-	(2.393.491)
Toplam Yükümlülükler	**(1.560.644)**	**(55.526.548)**	**-**	**(3.158.631.274)**
Net Bilanço Pozisyonu	**78.157**	**(53.539.240)**	**-**	**(2.968.156.373)**

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026
Amerikan Doları Karşısında	3.822.901
Avro Karşısında	(2.971.979.274)
GBP Karşısında	
Net Yabancı Para Pozisyonu	**(2.968.156.373)**

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	**ABD Doları**	**Avro**	**GBP**	**TL Karşılığı**
Dönen Varlıklar	**1.392.817**	**1.827.659**	**-**	**188.851.011**
Parasal Finansal Varlıklar	1.294	39.786	-	2.564.409
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer	1.391.523	1.787.873	-	186.286.602
Toplam Varlıklar	**1.392.817**	**1.827.659**	**-**	**188.851.011**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**(1.253.527)**	**(34.694.974)**	**-**	**(2.242.933.106)**
Ticari Borçlar	(80.711)	(283.016)	-	(22.052.037)
Finansal yükümlülükler	(1.172.816)	(22.106.958)	-	(1.449.086.686)
Diğer	-	(12.305.000)	-	(771.794.383)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**-**	**(28.342.019)**	**-**	**(1.777.668.512)**
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	-	(28.339.169)	-	(1.777.489.754)
Diğer	-	(2.850)	-	(178.758)
Toplam Yükümlülükler	**(1.253.527)**	**(63.036.993)**	**-**	**(4.020.601.618)**
Net Bilanço Pozisyonu	**139.290**	**(61.209.334)**	**-**	**(3.831.750.607)**

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025
Amerikan Doları Karşısında	7.422.097
Avro Karşısında	(3.839.172.704)
GBP Karşısında	-
Net Yabancı Para Pozisyonu	**(3.831.750.607)**

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
30 Eylül 2026	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	382.290	(382.290)	382.290	(382.290)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	**382.290**	**(382.290)**	**382.290**	**(382.290)**
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(297.197.927)	297.197.927	(297.197.927)	297.197.927
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	**(297.197.927)**	**297.197.927**	**(297.197.927)**	**297.197.927**
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	**-**	**-**	**-**	**-**
TOPLAM (3 + 6 +9)	**(296.815.637)**	**296.815.637**	**(296.815.637)**	**296.815.637**

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
31 Aralık 2025	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	742.210	(742.210)	742.210	(742.210)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	**742.210**	**(742.210)**	**742.210**	**(742.210)**
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(383.917.270)	383.917.270	(383.917.270)	383.917.270
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	**(383.917.270)**	**383.917.270**	**(383.917.270)**	**383.917.270**
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	**-**	**-**	**-**	**-**
TOPLAM (3 + 6 +9)	**(383.175.060)**	**383.175.060**	**(383.175.060)**	**383.175.060**

NOT 10-İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	30 Eylül 2026										
	Alacaklar			Borçlar			Alacaklar		Borçlar		
	Kısa vadeli			Kısa vadeli			Uzun vadeli		Uzun Vadeli		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	**Ticari**	**Ticari olmayan**	**Peşin Ödenmiş Giderler**	**Ticari**	**Ertelenmiş Gelirler**	**Finansal**	**Ticari**	**Ticari olmayan**	**Ticari**	**Ertelenmiş Gelirler**	**Finansal**
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	92.921.248	-	600.870.423	-	-	-	-	-
Balıkesir Kasaba Gayrimenkul Satış Paz.İşletme Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	493.364.396	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Boğaziçi Vakfı	2.408	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş	42.164.021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Plaza Tic.Mrkz.Yönetimi	-	-	-	98.629	-	-	-	-	-	-	-
İçmeler Atık Su Arıtma Sistemleri Ticaret A.Ş.	-	-	-	6.374	-	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	2.266.943	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	2.067.288	-	-	-	-	-	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.661.330.653	-	-	-	-	165.782.732	-	-	-	744.654.616	-
Servet GYO A.Ş.	-	-	-	32.383	-	-	-	-	-	-	-
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	53.641.635	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muhafaza Sigorta Acenteliği A.Ş	-	-	-	8.093.053	-	-	-	-	-	-	-
Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	162.313.571	-	-	-	-	-	-	-
Micron-s Mikronize Mineral End. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	147.584	-	-	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	1.052.300	-	-	-	-	-	-	-
OSWE Real Estate GMBH	-	-	-	1.376.138	-	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	209.940	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	**1.759.615.600**	**-**	**2.067.288**	**266.041.280**	**493.364.396**	**766.653.155**	**-**	**-**	**-**	**744.654.616**	**-**

31 Aralık 2025

	Alacaklar			**Borçlar**			**Alacaklar**		**Borçlar**		
	Kısa vadeli			**Kısa vadeli**			**Uzun vadeli**		**Uzun Vadeli**		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	**Ticari**	**Ticari olmayan**	**Peşin Ödenmiş Giderler**	**Ticari**	**Ertelenmiş Gelirler**	**Finansal**	**Ticari**	**Ticari olmayan**	**Ticari**	**Ertelenmiş Gelirler**	**Finansal**
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	4.247.382	65.942.124	-	922.637.816	-	-	35.237.098	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş	-	-	56.011.229	-	-	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	-	-	14.114.100	-	-	-	-	-	-	-
Güney Ege Otel İşletmeleri Ve Yön. Hiz. A.Ş.	-	-	83.981.356	-	-	-	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	164.176	-	-	-	-	-	-	-	-
Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.	-	-	27.882.860	-	-	-	-	-	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	840.457.184	-	-	-	-	175.131.884	-	-	-	765.768.484	10.112.935
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	159.295	-	-	-	-	-	-	-	-
OSWE Real Estate GMBH	-	-	-	1.555.053	-	-	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	223.025	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	**840.457.184**	**-**	**172.446.298**	**81.834.302**	**-**	**1.097.769.700**	**-**	**-**	**35.237.098**	**765.768.484**	**10.112.935**

NOT 11 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Grup'un 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla kâr veya zarar tablosunda raporlanan "Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)" kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	**468.852.039**	**1.445.473.931**
Stoklar	969.994.748	612.236.603
Peşin Ödenmiş Giderler	(28.262.805)	250.945.863
Ertelenmiş Gelirler	(353.915.858)	(197.878.385)
Finansal Yatırımlar	(1)	(25.008.333)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / Yükümlülüğü	(1.749.353.352)	(1.509.445.460)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.928.476.873	6.108.630.913
Maddi Duran Varlıklar	8.177.764	6.277.867
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	629.616	2.976.130
Kullanım Hakkı Varlıkları	4.639.548	1.026.909
Sermaye	(709.606.210)	(459.083.544)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları/Kazançları	242.982	123.259
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(69.052.284)	(36.794.500)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(4.623.510.223)	(3.400.283.697)
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	88.250.078	91.468.560
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	2.141.163	281.746
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	**(30.288.320)**	**(201.037.104)**
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	**438.563.719**	**1.244.436.827**

NOT 12 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Tebliğin 31. Maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılama amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır." hükmü kapsamında ortaklıkların hesap dönemi sonunda finansal tablolarında yer alan finansal borçların, özsermayelerinin beş katını aşmaması gerektiği ve söz konusu hesaplamada kredilerin ilk kullanıldığı tarihteki değerleri değil anılan finansal tablodaki değerlerinin esas alınması gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu 30.09.2026 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir.

Hesaplama	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili düzenleme	30.09.2026 (TL)	31.12.2025 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	401.090	2.605.971
B	**(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269)** Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	41.435.780.359	39.884.124.340
C	İştirakler	Md.24/(b)	784.459.080	784.459.079
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		3.894.781.994	3.432.874.394
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**46.115.422.523**	**44.104.063.784**
E	Finansal Borçlar	Md.31	5.249.131.391	4.458.108.572
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	165.782.732	185.244.819
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	29.080.207.959	28.297.181.758
	Diğer Kaynaklar		11.620.300.441	11.163.528.635
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**46.115.422.523**	**44.104.063.784**

Hesaplama	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili düzenleme	30.09.2026 (TL)	31.12.2025 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	401.090	2.564.362
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrımenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.002.629.817	1.245.189.483
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	7.676.583	5.033.572

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	Md.	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30.09.2026	31.12.2025
K/D	Azami %10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	**(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269)** Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	89,95%	90,43%
(A+C-A1)/D	Azami %49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	1,70%	1,78%
(A3+B1+C1)/D	Azami %49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami %20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	0,00%	0,00%
C2/D	Azami %10	6	İşletmeci Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	22,07%	20,81%
(A2-A1)/D	Azami %10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,00%	0,01%
(L/D)	Azami %10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,02%	0,01%

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.