AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI 1-2

ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI 3

ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI 4

ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI 5

ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR 6-42

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 30 Eylül 2026	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		**8.198.181.504**	**8.685.237.594**
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.481.844.207	963.798.177
Ticari Alacaklar		196.081.028	807.254.781
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*5,24*	*11.518.322*	*184.401.663*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*5*	*184.562.706*	*622.853.118*
Diğer Alacaklar		10.303.758	41.926.036
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*10.303.758*	*41.926.036*
Stoklar	9	4.442.101.234	5.908.939.428
Peşin Ödenmiş Giderler	6	49.909.059	26.951.831
Diğer Dönen Varlıklar	11	241.760.001	936.367.341
Ara toplam		**6.421.999.287**	**8.685.237.594**
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	14	1.776.182.217	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		**53.673.812.846**	**54.696.524.597**
Diğer Alacaklar		1.073.766	1.603.553
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*1.073.766*	*1.603.553*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	53.332.012.164	54.550.357.392
Maddi Duran Varlıklar	10	137.069.228	141.488.134
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		3.657.688	3.075.518
Peşin Ödenmiş Giderler	6	200.000.000	-
TOPLAM VARLIKLAR		**61.871.994.350**	**63.381.762.191**

1 Ocak – 30 Eylül 2026 hesap dönemine ait finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 30 Ekim 2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

30 EYLÜL 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 30 Eylül 2026	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**690.141.592**	**2.716.821.507**
Ticari Borçlar		63.905.724	1.505.664.096
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*5,24*	*14.278.445*	*1.482.025.647*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*5*	*49.627.279*	*23.638.449*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.574.099	2.346.131
Diğer Borçlar		214.539	266.351
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*214.539*	*266.351*
Ertelenmiş Gelirler	7	77.210.041	168.656.441
Kısa Vadeli Karşılıklar		58.288.768	32.211.879
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*12*	*1.685.519*	*983.164*
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*12*	*56.603.249*	*31.228.715*
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	22	479.712.442	970.826.217
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		8.235.979	36.850.392
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**11.522.836.014**	**10.660.117.869**
Diğer Borçlar		24.559.578	27.444.439
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*24.559.578*	*27.444.439*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	11.498.276.436	10.632.673.430
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**49.659.016.744**	**50.004.822.815**
Ödenmiş Sermaye	15	400.000.000	400.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	15	7.376.246.340	7.376.246.340
Geri Alınmış Paylar (-)		(610.640.445)	(610.640.445)
Paylara İlişkin Primleri	15	8.258.455.877	8.258.455.877
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren İşlemlerin Etkisi	15	(6.919.126.528)	(6.919.126.528)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		2.188.268.491	2.188.268.491
- Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	*15*	*2.188.268.491*	*2.188.268.491*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		3.088.529.922	2.535.474.379
- Yasal Yedekler	*15*	*3.088.529.922*	2.535.474.379
Geçmiş Yıllar Karları		34.101.280.074	34.775.894.808
Dönem Net Karı		1.776.003.013	2.000.249.893
TOPLAM KAYNAKLAR		**61.871.994.350**	**63.381.762.191**

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

30 EYLÜL 2026 VE 2025 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak-30 Eylül 2026	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Temmuz-30 Eylül 2026	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak-30 Eylül 2025	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Temmuz-30 Eylül 2025
Hasılat	16	4.424.989.539	1.174.272.687	6.593.902.118	2.956.064.450
Satışların Maliyeti (-)	16	(2.192.413.580)	(419.783.265)	(3.695.668.320)	(2.110.853.445)
BRÜT KAR		**2.232.575.959**	**754.489.422**	**2.898.233.798**	**845.211.005**
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(147.569.878)	(28.925.987)	(152.328.628)	(31.614.883)
Pazarlama Giderleri (-)	17	(4.479.643)	(1.558.315)	(16.774.406)	(4.323.956)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	345.835.910	63.240.867	1.105.242.429	3.092.882
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(235.288.744)	(178.273.278)	(224.039.319)	(71.440.835)
ESAS FAALİYET KARI		**2.191.073.604**	**608.972.709**	**3.610.333.874**	**740.924.213**
Yatırım faaliyetlerinden giderler	19	(30.813.692)	(30.813.692)	-	-
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		**2.160.259.912**	**578.159.017**	**3.610.333.874**	**740.924.213**
Finansman Gelirleri	20	410.032.602	110.930.335	258.158.897	41.174.121
Finansman Giderleri (-)		(727.638)	(113.220)	(966.553)	(381.450)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	21	(152.344.101)	(27.483.137)	(1.071.454.985)	(569.399.592)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		**2.417.220.775**	**661.492.995**	**2.796.071.233**	**212.317.292**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		**(641.217.762)**	**(87.300.908)**	**(599.127.586)**	**846.205.233**
Dönem Vergi Geliri / (Gideri)	22	224.385.244	(125.579.444)	(506.066.345)	90.690.106
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	22	(865.603.006)	38.278.536	(93.061.241)	755.515.127
DÖNEM NET KARI		**1.776.003.013**	**574.192.087**	**2.196.943.647**	**1.058.522.525**
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	23	4,44	1,44	5,49	2,65
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		**1.776.003.013**	**574.192.087**	**2.196.943.647**	**1.058.522.525**

Takip eden dipnotlar, ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 VE 2025 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren İşlemlerin Etkisi	Maddi duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Dönem Net Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar
1 Ocak 2025	**400.000.000**	**7.376.246.340**	**(610.640.445)**	**8.258.455.877**	**(6.919.126.528)**	**2.188.268.491**	**1.832.382.946**	**26.130.743.988**	**12.009.838.000**	**50.666.168.669**
Transferler	-	-	-	-	-	-	417.465.541	11.592.372.459	(12.009.838.000)	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	(1.681.178.895)	-	(1.681.178.895)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	2.196.943.647	2.196.943.647
30 Eylül 2025	**400.000.000**	**7.376.246.340**	**(610.640.445)**	**8.258.455.877**	**(6.919.126.528)**	**2.188.268.491**	**2.249.848.487**	**36.041.937.552**	**2.196.943.647**	**51.181.933.421**
1 Ocak 2026	**400.000.000**	**7.376.246.340**	**(610.640.445)**	**8.258.455.877**	**(6.919.126.528)**	**2.188.268.491**	**2.535.474.379**	**34.775.894.808**	**2.000.249.893**	**50.004.822.815**
Transferler	-	-	-	-	-	-	553.055.543	1.447.194.350	(2.000.249.893)	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	(2.121.809.084)	-	(2.121.809.084)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	1.776.003.013	1.776.003.013
30 Eylül 2026	**400.000.000**	**7.376.246.340**	**(610.640.445)**	**8.258.455.877**	**(6.919.126.528)**	**2.188.268.491**	**3.088.529.922**	**34.101.280.074**	**1.776.003.013**	**49.659.016.744**

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 VE 2025 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot	(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) 1 Ocak - 30 Eylül 2026	(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) 1 Ocak - 30 Eylül 2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**2.896.170.996**	**3.204.516.133**
Dönem Karı		**1.776.003.013**	**2.196.943.647**
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**337.786.769**	**(503.150.413)**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	7.081.088	5.103.415
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		67.677.073	47.727.296
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(409.304.963)	(257.104.959)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	8	(96.752.798)	(1.091.962.217)
İştirak, iş ortaklığı ve finansal yatırımların elden çıkarılmasından veya paylarındaki değişim sebebi ile oluşan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19	41.613.692	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan (kazançlar)/kayıplar	18	(17.375.971)	(2.092.216)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	18	(100.250.738)	-
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		142.252.659	-
Nakit dışı işlemler		(66.776.993)	-
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	22	641.217.762	599.127.586
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		128.405.958	196.050.682
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**782.381.214**	**1.510.722.899**
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		366.287.250	19.615.009
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		25.551.929	34.308.605
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		1.567.088.932	2.545.471.176
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(222.957.228)	(3.062.866)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.292.576.097)	65.118.003
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.912.868	7.053.818
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		(63.190.836)	(835.016.248)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		399.264.396	(322.764.598)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(369.375.579)**	**(2.587.752.576)**
İştiraklerin ve/veya iş ortaklıklarının pay satışı veya sermaye azaltımı sebebiyle oluşan nakit girişleri		10.800.000	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		6.014.154	13.566
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(9.258.506)	(3.889.851)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(568.510.812)	(2.589.755.039)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		191.579.585	5.878.748
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(1.899.723.679)**	**(1.424.073.936)**
Ödenen faiz		(727.639)	(966.553)
Ödenen temettüler		(2.121.809.084)	(1.681.178.895)
Alınan faiz	20	410.032.602	258.071.512
Ödenen vergi		(187.219.558)	-
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		**(109.025.708)**	**(207.355.825)**
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış		**518.046.030**	**(1.014.666.204)**
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**963.798.177**	**1.719.682.361**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	**4**	**1.481.844.207**	**705.016.157**

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Avrupakent Gayrimenkul" veya "Şirket") ve iş ortaklığı Artaş İnvest Adi Ortaklığı ("Artaş") ile birlikte bundan sonra "Şirket" olarak anılacaktır. Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanıyla 2010 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. 30 Ekim 2023 tarihi itibarıyla Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. "Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket Artaş İnşaat A.Ş. çatısı altında faaliyet göstermektedir. Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirketin halka açıklık oranı %25'tir.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 26'dır (31 Aralık 2025:22) ve nihai ana ortağı Süleyman Çetinsaya'dır.

Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yanyol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/7, Bakırköy İstanbul/Türkiye.

Müşterek Faaliyetler

Müşterek faaliyetlerin esas faaliyet konuları ve ortaklık oranları aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	30 Eylül 2026 Ortaklık oranı (%)	31 Aralık 2025 Ortaklık oranı (%)
Artaş İnvest Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	72	72
Avrupakent Doruk Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	-	60

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, Artaş İnvest Adi Ortaklığı oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilmiştir.

Avrupakent Doruk Adi Ortaklığı

Avrupakent Doruk Adi Ortaklığı, 18 Ocak 2012 tarihinde kurulmuştur. İkamet amaçlı bina inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç) yapmakta olup, tek projesi Avrupa Konutları Çamlıvadi'dir. Önceki ünvanı Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı olan firmanın %40 hissesine sahip olan Aksoylar Grubuna ait firmalar 11 Mart 2026 tarihinde sahip olduğu tüm hisseleri Doruk Ticari Yatırımlar ve İnşaat A.Ş. firmasına devretmiştir. Bu hisse devri sonrası Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı olan ortaklığın ünvanı, ilgili tarihi itibarı ile Avrupakent Doruk Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. 3 Ağustos 2026 tarihinde Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'ye devredilmiştir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, Avrupakent Doruk Adi Ortaklığı'nın 3 Ağustos 2026 tarihine kadar oluşan gelir ve giderleri oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilmiştir.

Artaş İnvest Adi Ortaklığı

Artaş İnvest Adi Ortaklığı, 18 Temmuz 2011 tarihinde kurulmuştur. Konut ofis ve residence projeleri yapan Adi Ortaklığın en büyük projesi Maslak Ayazağa'da bulunan Vadistanbul Projesi'dir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("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.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleriyle taşınması haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 2026 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ("fonksiyonel para birimi"). Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası ("TL") olup, raporlama para birimi TL'dir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Eylül 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket, bu nedenle 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur. TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Eylül 2026	137,23	1,000	%158
31 Aralık 2025	110,39	1,243	%211
30 Eylül 2025	105,78	1,297	%222

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36, TMS 40 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Kar veya zarar tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti (yatırım amaçlı gayrimekullerin maliyetleri hariç), yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

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

Netleştirme/Mahsup

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

  - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
  - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
  - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetişim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
  - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 yılına ait değiştirilmiş Muhasebe Standartları listesi ve ilgili kılavuzlar şunları içermektedir:

  - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
  - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
  - TFRS 9 Finansal Araçlar;
  - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
  - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

a. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

b. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir**.** Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

  SEDDK tarafından 15.12.2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan tebliğ ile değiştirilen Sigorta ve Reasürans ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Tablolarının Sunumu Hakkında Tebliğ uyarınca TFRS 17'nin uygulamasına ilişkin yürürlük tarihinin 01.01.2027 tarihine ertelenmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği Başkanlığı'na gönderdiği 07.01.2026 tarihli E-64088382-045.01-39032 sayılı yazısında sigorta, reasürans veya emeklilik şirketi bağlı ortaklığı/iştiraki bulunan bankalar ve holding şirketlerinin bireysel ve konsolide finansal tablolarında TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

- **TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:

  - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
  - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (De vamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):

TMS 28'e İlişkin Değişiklikler – İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlarda Gerçeğe Uygun Değer Seçeneği; 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletmenin TFRS 18'i erken uygulamayı ve bu değişikliklerle getirilen gerçeğe uygun değer seçeneğini kullanmayı tercih etmesi durumunda (örneğin, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için), işletme söz konusu değişiklikleri, değişikliklerin yayımlandığı tarihten sonra sona eren raporlama dönemi için geriye dönük olarak uygulamalıdır (diğer bir ifadeyle, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için de uygulamalıdır). Bu değişiklikler, TMS 28 kapsamında iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını gerçeğe uygun değer üzerinden ölçebilecek işletmelerin hangileri olduğuna açıklık getirmektedir. TMS 28'de yer alan özkaynak yönteminin uygulanmasından muafiyet, ilgili şartları sağlayan işletmelere iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını kâr veya zarara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinden ölçme konusunda seçim yapma hakkı tanımaktadır ("gerçeğe uygun değer seçeneği"). Bu seçim, ilk muhasebeleştirme sırasında her bir iştirak veya iş ortaklığı için ayrı ayrı yapılmalıdır.

Bu değişiklikler, gerçeğe uygun değer seçeneğini uygulamaya uygun işletmelerin kapsamının belirlenmesinde uygulamada ortaya çıkan farklılıklara ilişkin paydaşların endişelerini gidermeyi amaçlamaktadır. Söz konusu farklılıklar, gerçeğe uygun değer üzerinden ölçüm ile özkaynak yönteminin uygulanmasının, TFRS 18 kapsamında kâr veya zarar tablosunda gelir ve giderlerin faaliyet kategorisi veya yatırım kategorisi içerisinde sınıflandırılmasını etkilemesi nedeniyle daha önemli hâle gelmiştir.

- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

  - kar veya zarar tablosunun yapısı
  - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;**

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir)**.** Yeni standart ve değişiklikler diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri ve bununla birlikte TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar'a İlişkin Değişiklikler: Açıklamalar;**

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir)**.** UMSK, TFRS 19'daki azaltılmış açıklama yükümlülüklerini geliştirirken, 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama yükümlülüklerini dikkate almıştır. TFRS 19 yayınlandığında, bu tarihten sonra eklenen veya değiştirilen herhangi bir açıklama yükümlülüğünün azaltılmış versiyonlarını içermiyordu. Daha sonra IASB, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayınlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında açıklama yükümlülüklerini azaltarak uygun bağlı ortaklıklara kolaylık sağlamak amacıyla bu değişiklikleri yayınlamıştır, özellikle:

- TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
- Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
- Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
- Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
- Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- **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 bir Muhasebe Standardıdır. Standardın amacı, yatırımcıların söz konusu fiyat düzenlemesinin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentileri üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarına yardımcı olmaktır.

UFRS 20, işletmenin müşterilerinden ne kadar ücret talep edebileceğini ve bu ücretleri ne zaman tahsil edebileceğini belirleyen fiyat düzenlemelerine tabi işletmeleri etkileyecektir. Elektrik, su ve doğal gaz gibi temel hizmetleri sunan işletmeler bu tür düzenlemelere sıklıkla tabi olmaktadır.

Bir işletmenin düzenlemeye tabi mal veya hizmetleri sunduğu zaman ile bu mal veya hizmetler için müşterilerden ücret tahsil ettiği zaman arasında farklılık bulunması durumunda, raporlanan hasılat ilgili dönemde işletmenin performansını tam olarak yansıtmayabilir. UFRS 20 bu durumu "zamanlama farkı" olarak tanımlamaktadır. UFRS 20'nin temel ilkesi, işletmenin düzenlemeye tabi mal veya hizmetleri sunduğu raporlama döneminde, bu mal veya hizmetler karşılığında hak kazandığı toplam bedeli muhasebeleştirmesidir. UFRS 20, işletmelerin zamanlama farklarının finansal tablolar üzerindeki etkilerini; düzenleyici varlıklar ve düzenleyici yükümlülükler ile bunlardan kaynaklanan düzenleyici gelir ve düzenleyici giderleri muhasebeleştirerek finansal tablolarına yansıtmalarını gerektirmektedir.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi ve uygulamadaki çeşitliliği azaltmayı amaçlamaktadır.

2.3 TFRS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan TFRS'leri esas alarak hazırlamıştır. Finansal tablolar ve notlar, KGK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Avrupakent'in her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Şirket'in finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Şirket'in faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen faaliyet kolunda takip etmektedir. Yönetim, kar veya zarar tablosunda finansman geliri/gideri öncesindeki faaliyet karına kadar bölümlerinin performansını takip edip değerlendirmektedir. Şirket'in finansman faaliyetlerini oluşturan kredi ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır.

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları /(azalışları) net (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	Finansman gelirleri/ (giderleri), net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	2.793.487.173	2.227.546.241	96.752.798	2.476.654.380	2.476.654.380	-	2.476.654.380
Konut ve ofis projeleri	1.631.502.366	5.029.718	-	(174.439.637)	(174.439.637)	-	(174.439.637)
Dağıtılamayan	-	-	-	(225.096.581)	(225.096.581)	256.960.863	115.006.032
Toplam	**4.424.989.539**	**2.232.575.959**	**96.752.798**	**2.191.073.604**	**2.191.073.604**	**256.960.863**	**2.417.220.775**

30 Eylül 2025	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları /(azalışları) net (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	Finansman gelirleri/ (giderleri), net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	2.601.252.104	2.050.385.500	1.091.962.217	3.050.043.897	3.050.043.897	-	3.050.043.897
Konut ve ofis projeleri	3.992.650.014	847.848.298	-	761.120.805	761.120.805	-	761.120.805
Dağıtılamayan	-	-	-	(200.830.828)	(200.830.828)	(814.262.641)	(1.015.093.469)
Toplam	**6.593.902.118**	**2.898.233.798**	**1.091.962.217**	**3.610.333.874**	**3.610.333.874**	**(814.262.641)**	**2.796.071.233**

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artış / azalışlarını ifade etmektedir.

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	88.461	158.466
Banka	1.479.653.136	963.632.737
-Vadesiz mevduatlar	*11.769.625*	*37.409.262*
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	*1.467.883.511*	*926.223.475*
Diğer hazır değerler (*)	2.102.610	6.974
	1.481.844.207	**963.798.177**

(*) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

Şirket, mevduatlarının bulunduğu bankaların kredi riskleri, bağımsız veriler dikkate alınarak değerlendirilmekte olup herhangi bir kredi riski beklenmemektedir.

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	1.481.844.207	963.798.177
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	**1.481.844.207**	**963.798.177**

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
30 güne kadar	1.467.883.511	926.223.475
	1.467.883.511	**926.223.475**

Nakit ve nakit benzeri değerlerin yabancı para dağılımının TL cinsinden karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	43.235	2.115.492	228.854	11.197.889
AVRO	28.348	1.574.941	368.948	20.497.554
		3.690.433		**31.695.443**

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026 (%)	31 Aralık 2025 (%)
Türk Lirası	38	40

NOT 5 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	291.373.164	652.782.663
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	11.518.322	184.401.663
Alacak senetleri	26.332.711	105.331.853
Eksi:Ticari alacak değer düşüklüğü karşılığı	(133.143.169)	(135.261.398)
	196.081.028	**807.254.781**

Beklenen değer düşüklüğü karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**30 Eylül 2025**
Dönem başı	**135.261.398**	**99.210.647**
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	41.600.184	47.297.951
Konusu kalmayan karşılıklar	(51.892.860)	-
Parasal kayıp/kazanç	8.174.447	(11.798.696)
Dönem sonu	**133.143.169**	**134.709.902**

Kısa vadeli ticari borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	14.278.445	1.482.025.647
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	49.627.279	23.638.449
	63.905.724	**1.505.664.096**

NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek aylara ait giderler	37.114.483	8.934.153
Verilen sipariş avansları	12.639.908	18.017.678
Diğer	154.668	-
	49.909.059	**26.951.831**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları (*)	200.000.000	-
	200.000.000	**-**

(*) Artaş İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. firmasına, Avrupa Konutları Güneşli projesinde 24 adet ticari ünite için ödenen avanslardan oluşmaktadır.

NOT 7 - ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar	77.167.774	165.496.188
Gelecek aylara ait gelirler	42.267	3.160.253
	77.210.041	**168.656.441**

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Transfer(*)	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2026
Forum Trabzon AVM	21.565.307.581	433.195	-	-	-	**21.565.740.776**
ArenaPark AVM	6.466.981.613	-	-	-	-	**6.466.981.613**
ArmoniPark Outlet Center	6.215.860.835	-	-	-	-	**6.215.860.835**
Mövenpick Living Çamlıvadi	2.475.938.983	-	-	-	-	**2.475.938.983**
Tema İstanbul 2	1.716.814.547	88.852.443	-	-	-	**1.805.666.990**
Avrupa Konutları Çamlıvadi(*)	1.752.872.755	-	-	49.639.865	-	**1.802.512.620**
Avrupa Konutları Yenimahalle	1.575.981.788	-	-	-	-	**1.575.981.788**
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	1.491.806.600	31.213.845	-	-	-	**1.523.020.445**
Avrupa Konutları Şişli	1.239.790.739	-	-	17.137.128	-	**1.256.927.867**
Eclipse Maslak	1.395.087.806	-	(169.074.926)	-	-	**1.226.012.880**
Avrupa Residence Yamanevler	1.059.617.797	-	-	-	-	**1.059.617.797**
Avrupa Residence & A Ofis	890.049.113	-	-	-	-	**890.049.113**
Arenapark 2	824.658.257	-	-	-	-	**824.658.257**
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	621.051.518	155.577.810	-	-	33.718.897	**810.348.225**
Avrupa Konutları Esentepe(**)	604.318.422	95.950.124	-	-	46.738.372	**747.006.918**
Demir Life	721.736.033	369.788	-	-	-	**722.105.821**
Tema Çarşı	624.631.855	-	-	-	-	**624.631.855**
Avrupa Konutları Yamanevler	353.309.530	-	-	-	-	**353.309.530**
Tema İstanbul	291.834.666	-	-	-	-	**291.834.666**
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul(****)	2.008.904.063	-	-	(1.776.182.217)	-	**232.721.846**
Bodrum Arsası (184 Ada 1 Parsel)(***)	-	196.113.607	-	-	16.295.529	**212.409.136**
Avrupa Konutları Atakent 3	178.059.549	-	-	-	-	**178.059.549**
Avrupa Konutları TEM	124.317.217	-	-	-	-	**124.317.217**
Kemerburgaz Arium	97.937.103	-	-	-	-	**97.937.103**
Avrupa Konutları Ispartakule	74.378.991	-	(5.128.688)	-	-	**69.250.303**
Demir Life Yanı Ticari Dükkan	67.317.773	-	-	-	-	**67.317.773**
Avrupa Konutları TEM 2	56.968.365	-	-	-	-	**56.968.365**
Avrupa Konutları Başakşehir	54.823.893	-	-	-	-	**54.823.893**
Toplam	**54.550.357.392**	**568.510.812**	**(174.203.614)**	**(1.709.405.224)**	**96.752.798**	**53.332.012.164**

(*) Stoklar hesabında bulunan Avrupa Konutları Çamlıvadi projesinde 01 Mayıs 2026 tarihinde 1E – B19 nolu ve Avrupa Konutları Şişli projesinde 1 Şubat 2026 tarihinde bodrum kat C1 nolu bağımsız bölümler kiraya verilmiştir. Kira geliri elde eden bir varlık olması sebebiyle stoklar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.
(**) Avrupa Konutları Esentepe projesinde bulunan 3 adet bağımsız bölüm düzenli kira geliri elde etmek amacıyla 22 Mayıs 2026 tarihinde peşin olarak satın alınmıştır.
(***) Şirket, portföyünün geliştirilmesi ve uzun vadeli gelir yaratma kapasitesinin artırılması hedefleri doğrultusunda, portföyünde bulunan Swissotel Resort Bodrum Beach'e bitişik konumdaki taşınmazı, gelecekte proje geliştirme potansiyelinin değerlendirilmesi amacıyla 4 Mayıs 2026 tarihinde satın almıştır.
(****) Şirket, turizm amaçlı apart konaklama tesisi olarak işletmeciliğini yapan Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile 'İşletme ve Kira Sözleşmesi'nin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla karşılıklı olarak feshedilmesine ve satış işlemlerinin başlatılmasına karar vermiştir. Bu sebeple satılacak varlıklar satış amaçlı duran varlıklar hesabına sınıflandırılmıştır.

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2025
Forum Trabzon AVM	19.975.715.819	22.469.300	-	-	**19.998.185.119**
ArenaPark AVM	6.821.293.639	-	-	-	**6.821.293.639**
ArmoniPark AVM	6.388.453.918	-	-	-	**6.388.453.918**
Mövenpick Living Çamlıvadi	2.951.771.627	-	-	-	**2.951.771.627**
Radisson Residences Avrupa TEM Istanbul	2.101.388.026	426.897	-	-	**2.101.814.923**
Tema İstanbul 2	-	791.029.516	-	925.196.324	**1.716.225.840**
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	1.665.782.037	28.037.949	-	-	**1.693.819.986**
Avrupa Konutları Yenimahalle	-	1.487.575.053	-	166.765.893	**1.654.340.946**
Avrupa Konutları Şişli	1.352.754.303	-	-	-	**1.352.754.303**
Eclipse Maslak	1.106.946.904	257.432.002	-	-	**1.364.378.906**
Avrupa Residence & A Ofis	999.705.168	-	-	-	**999.705.168**
Avrupa Residence Yamanevler	980.202.973	288.560	-	-	**980.491.533**
Avrupa Konutları Ata	901.754.842	179.216	-	-	**901.934.058**
Demir Life	901.315.493	81.739	-	-	**901.397.232**
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	718.522.071	70.072	-	-	**718.592.143**
Tema Çarşı	701.110.851	-	-	-	**701.110.851**
Avrupa Konutları Esentepe	626.372.774	2.164.735	(3.786.532)	-	**624.750.977**
Avrupa Konutları Yamanevler	329.869.428	-	-	-	**329.869.428**
Tema İstanbul	274.055.886	-	-	-	**274.055.886**
Avrupa Konutları Atakent 3	180.588.543	-	-	-	**180.588.543**
Avrupa Konutları TEM	144.382.964	-	-	-	**144.382.964**
Kemerburgaz Arium	97.633.020	-	-	-	**97.633.020**
Avrupa Konutları Ispartakule	81.759.517	-	-	-	**81.759.517**
Demir Life Yanı Ticari Dükkan	76.479.198	-	-	-	**76.479.198**
Avrupa Konutları TEM 2	52.070.944	-	-	-	**52.070.944**
Avrupa Konutları Başakşehir	43.934.859	-	-	-	**43.934.859**
Toplam	**49.473.864.804**	**2.589.755.039**	**(3.786.532)**	**1.091.962.217**	**53.151.795.528**

NOT 9 - STOKLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)		
- Demir Life Projesi (1)	3.689.827.896	4.791.484.184
- Avrupa Konutları Şişli Projesi (2)	1.457.683.455	1.960.409.698
- Feza Park Villaları (4)	484.113.328	484.113.328
- Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi (3)	-	216.397.421
Stok değer düşüklüğü	(1.193.994.441)	(1.549.016.229)
	4.437.630.238	**5.903.388.402**
Diğer stoklar		
- Diğer stoklar	4.470.996	5.551.026
	4.442.101.234	**5.908.939.428**

(1) Demir Life projesi 2024 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Toplamda 821 bağımsız bölümden oluşan projede, 287 konut ve 19 iş yeri ile birlikte %50 hisseli 1 iş yeri olmak üzere toplamda 20 iş yeri Avrupakent'e aittir. 4 Ocak 2024 tarihinde proje için iskân alınmış olup, takasa konu edilen arsanın çıkışı yapılmış ve 287 konutun değeri, takas tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmiştir. Proje kapsamında yer alan ve kiralama amacıyla elde tutulan 20 iş yeri, yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmaktadır. 01 Ocak – 30 Eylül 2026 tarihleri arasında 71 adet konut satılmıştır. Şirket stoklarının net gerçekleşebilecek değerinden değerlendirmektedir. 30 Eylül 2026 tarihi itibarı ile Demir life projesinde oluşan değer düşüklüğü tutarı 1.193.994.441 TL'dir . (31.12.2025: 1.549.016.229 TL'dir.)

(2) Avrupa Konutları Şişli projesindeki konutların, 2024 yılı içerisinde alınan yönetim kurulu kararıyla satışına karar verilmiştir. Ticari üniteler, yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır. Konutlar ise, gerçeğe uygun değerinden stoklara transfer edilmiştir. 25 Eylül 2024 tarihinde onaylanan tadilat projesi kapsamında, toplamda 16.662 m² konut alanı ve 2.756 m² ticari üniteler yer almaktadır. 04.06.2025 tarihinde Yapı Kullanım İzin Belgeleri(İskan) alınmasıyla 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle toplam 15 adet konut satılmıştır.

(3) Avrupa Konutları Çamlıvadi projesi, toplamda 919 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2020 yılında yapılan ön satışlara ait dairelerin teslimatları, 2022 yılı itibarıyla başlamıştır. 1 Ocak - 30 Eylül 2026 tarihleri arasında kalan tüm konutlar satılmıştır.

(4) Feza Park Villa Projesi, 29.847 metrekarelik arsa üzerinde inşa edilen 22 villa bulunan bir projedir. Projenin %40'ı Avrupakent'e aittir. 30 Aralık 2024 tarihinde takas işlemi gerçekleşmiştir. Takasa konu edilen arsanın çıkışı yapılmış ve villaların değeri, takas tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmiştir.

Stokların üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Dönem başı	**1.549.016.229**	**-**
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	-	-
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(100.250.738)	-
Çıkışlar	(254.771.050)	-
Dönem sonu	**1.193.994.441**	**-**

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2026
Binalar	150.191.691	-	-	150.191.691
Tesis, makine ve cihazlar	-	9.258.506	-	9.258.506
Demirbaşlar	35.501.402	-	(23.439.455)	12.061.947
Maliyet Değeri	**185.693.093**	**9.258.506**	**(23.439.455)**	**171.512.144**
Binalar	(27.030.639)	(1.489.573)	-	(28.520.212)
Tesis, makine ve cihazlar	-	(253.055)	-	(253.055)
Demirbaşlar	(17.174.320)	(5.031.671)	16.536.342	(5.669.649)
Birikmiş Amortismanlar (-)	**(44.204.959)**	**(6.774.299)**	**16.536.342**	**(34.442.916)**
Net Defter Değeri	**141.488.134**			**137.069.228**

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Binalar	150.191.692	-	-	150.191.692
Demirbaşlar	30.257.064	3.889.851	-	34.146.915
Maliyet Değeri	**180.448.756**	**3.889.851**	**-**	**184.338.607**
Binalar	(24.026.806)	(3.012.445)	-	(27.039.251)
Demirbaşlar	(13.650.892)	(1.711.530)	-	(15.362.422)
Birikmiş Amortismanlar (-)	**(37.677.698)**	**(4.723.975)**	**-**	**(42.401.673)**
Net Defter Değeri	**142.771.058**			**141.936.934**

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Devreden katma değer vergisi	175.687.876	863.248.361
Peşin ödenen vergi ve fonlar	65.152.982	70.730.155
Diğer	919.143	2.388.825
	241.760.001	**936.367.341**

NOT 12 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dava karşılıkları (*)	56.603.249	31.228.715
İzin karşılıkları	1.685.519	983.164
	58.288.768	**32.211.879**

(*) 30 Eylül 2026 itibarıyla 56.603.249 TL tutarında dava karşılığı muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2025: 31.228.715 TL). 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış olan davaların 19.059.374 TL tutarı, Artaş İnvest Adi Ortaklığı aleyhine açılmış davalardır. Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre, ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

Dava karşılığının hareket tablosu:

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
1 Ocak	**31.228.715**	**40.595.302**
Dönem içinde ayrılan karşılık	25.374.534	-
Parasal kayıp/kazanç	-	(10.740.631)
30 Eylül	**56.603.249**	**29.854.671**

NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar	518.969.539	511.844.305

Alınan teminatlar ağırlıklı olarak Şirket'in sahip olduğu AVM'lerdeki kiracılardan alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler ("TRİK")

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek / kefalet pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİK")		**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
A.	Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	18.346.378	13.452.576
B.	Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
C.	Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.	Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
	i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
	ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
	iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
		18.346.378	**13.452.576**

NOT 14 – SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	1.776.182.217	-
	1.776.182.217	**-**

Şirket, portföyünde yer alan ve Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. tarafından apart konaklama tesisi olarak işletilen Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul'un 1, 2, 3, 4, 142, 143 ve 144 numaralı bağımsız bölümleri dışında kalan tüm bağımsız bölümlerin satışına karar vermiş olup, ilgili varlıkları satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırmıştır.

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

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

	Hissedarlar (%)	**30 Eylül 2026**	**Hissedarlar (%)**	**31 Aralık 2025**
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	49,48	197.900.472	49,48	197.900.472
Süleyman Çetinsaya	24,56	98.239.514	24,20	96.809.514
Diğer	25,96	103.860.014	26,32	105.290.014
Nominal sermaye	**100**	**400.000.000**	**100**	**400.000.000**
Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı		7.376.246.340		7.376.246.340
Toplam Sermaye		**7.776.246.340**		**7.776.246.340**

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 3.088.529.922 TL'dir (31 Aralık 2025: 2.535.474.379 TL).

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	9.072.165.746	7.376.246.340	(1.695.919.406)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	7.797.312.003	8.258.455.877	461.143.874
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	2.089.151.425	3.088.529.922	999.378.497

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Vadistanbul AVM Hizmetleri A.Ş.	(6.573.164.166)	(6.573.164.166)
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	(345.962.362)	(345.962.362)
Toplam	**(6.919.126.528)**	**(6.919.126.528)**

Paylara İlişkin Primler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Hisse Senedi İhraç Primleri	8.258.455.877	8.258.455.877
Toplam	**8.258.455.877**	**8.258.455.877**

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla maddi duran varlık değerleme fonu hareket tablosunu aşağıda bulabilirsiniz:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları	2.188.268.491	2.188.268.491
Toplam	**2.188.268.491**	**2.188.268.491**

1 Ocak 2023 tarihine kadar işletmeleri Şirket tarafından yapılan TEM Radisson Residence ve Mövenpick Living Çamlıvadi Otel gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen bir yatırım amaçlı gayrimenkule dönüştüğü için ilgili gayrimenkulün defter değeri maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. Gerçeğe uygun değerine ulaşan değerleme artışları ise TMS 16 kapsamında özkaynaklarda maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları olarak yer almaktadır.

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Kira gelirleri	2.577.540.603	871.246.670	2.382.585.324	844.985.483
Konut ve ofis satış gelirleri	1.631.502.366	236.327.880	3.992.650.014	2.044.686.519
Ortak alan gelirleri	200.727.849	64.027.487	205.325.203	63.655.842
Diğer	15.218.721	2.670.650	13.341.577	2.736.606
Satış gelirleri	**4.424.989.539**	**1.174.272.687**	**6.593.902.118**	**2.956.064.450**
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(1.626.472.648)	(224.598.596)	(3.144.801.716)	(1.872.383.115)
Ortak alan giderleri	(565.940.932)	(195.184.669)	(550.531.077)	(238.220.269)
Diğer	-	-	(335.527)	(250.061)
Satışların maliyeti	**(2.192.413.580)**	**(419.783.265)**	**(3.695.668.320)**	**(2.110.853.445)**
Brüt kar	**2.232.575.959**	**754.489.422**	**2.898.233.798**	**845.211.005**

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in alışveriş merkezleri, Forum Trabzon AVM, ArmoniPark Outlet AVM ve ArenaPark AVM'dir. Forum Trabzon AVM Eylül 2008 tarihinde faaliyete geçmiş ve Mart 2022 tarihinde ise Avrupakent bünyesine katılmıştır. Armonipark Outlet Avm, Nisan 2008 tarihinde "Outlet Center" olarak hizmete açılmış ve Eylül 2014 tarihinde şirket bünyesine katılmıştır. ArenaPark AVM ise Ağustos 2011 tarihinde açılmış ve Kasım 2013 tarihinde şirket bünyesine katılmıştır. İlgili AVM'lerin işletmesi ilişkili şirketlerden Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

Ortak alan giderleri, Şirket'in sahip olduğu alışveriş merkezlerinin elektrik, su, güvenlik, temizlik, reklam ve diğer ortak alan giderlerinden oluşmaktadır. Ortak alan gelirleri ise, ortak alan giderlerinin kiracılara yansıtılan kısmını ifade etmektedir.

NOT 17 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Genel yönetim giderleri				
Çalışan ücret ve giderleri	(42.076.375)	(14.395.052)	(37.232.155)	(10.918.276)
Taşınmaz giderleri	(40.197.954)	(12.265.382)	(36.345.616)	(14.446.413)
Dava giderleri	(28.319.095)	11.700.077	(11.569.874)	-
Danışmanlık giderleri	(12.579.692)	(3.112.654)	(16.399.092)	(2.055.281)
Vergi resim ve harç giderleri	(12.095.560)	(5.449.907)	(27.745.885)	-
Amortisman ve itfa payı giderleri	(7.049.149)	(4.448.182)	(5.103.415)	(3.267.793)
SPK ve MKK giderleri	(2.995.068)	(863.703)	(4.761.519)	(904.165)
Sigorta giderleri	(577.591)	(91.184)	(372.624)	(22.955)
Bakım onarım giderleri	-	-	(9.694.914)	-
Diğer	(1.679.394)	-	(3.103.534)	-
	(147.569.878)	**(28.925.987)**	**(152.328.628)**	**(31.614.883)**

NOT 17 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (DEVAMI)

Pazarlama giderleri

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Çalışan ücret ve giderleri	(3.858.404)	(1.372.794)	(7.092.468)	(2.018.334)
Taşınmaz giderleri	(333.918)	(68.349)	(6.236.901)	(1.461.938)
Reklam giderleri	(63.318)	-	(2.011.181)	(288.127)
Amortisman giderleri	(31.939)	(8.590)	-	-
Diğer	(192.064)	(108.582)	(1.433.856)	(555.557)
	(4.479.643)	**(1.558.315)**	**(16.774.406)**	**(4.323.956)**

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Esas faaliyet gelirleri

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Stok değer düşüklüğü iptali gelirleri	100.250.738	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 8)	96.752.798	41.360.388	1.091.962.217	-
Tapu harç iadesi gelirleri	60.382.157	-	-	-
Konusu kalmayan karşılık gelirleri	51.892.860	16.242.726	-	-
Yatırım Amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen gelir	17.375.971	2.229.938	2.092.216	(157.008)
Diğer	19.181.386	3.407.815	11.187.996	3.249.890
	345.835.910	**63.240.867**	**1.105.242.429**	**3.092.882**

Esas faaliyet giderleri

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Tahsil edilemeyen ticari alacaklar	(142.252.659)	(142.252.659)	-	-
Karşılık giderleri	(79.938.677)	(27.692.919)	(60.316.374)	(8.569.812)
Diğer	(13.097.408)	(8.327.700)	(163.722.945)	(62.871.023)
	(235.288.744)	**(178.273.278)**	**(224.039.319)**	**(71.440.835)**

NOT 19 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

Yatırım faaliyetlerinden giderler

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Müşterek faaliyet satış zararı	(30.813.692)	(30.813.692)	-	-
	(30.813.692)	**(30.813.692)**	-	-

(*) Şirket, %60 pay sahibi olduğu Avrupakent Doruk Adi Ortaklığı'ndaki paylarının tamamını, söz konusu ortaklıkla gelecekte herhangi bir inşai veya ticari faaliyet ya da iş ilişkisinin kalmayacak olması nedeniyle, 3 Ağustos 2026 tarihinde 10.800.000 TL bedelle Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'ye devretmiştir.

NOT 20 - FİNANSMAN GELİRLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Vadeli mevduat faiz gelirleri	260.936.950	76.416.561	255.495.182	38.597.791
Katılım fonu kar payı gelirleri	149.095.652	34.513.774	2.576.330	2.576.330
Diğer	-	-	87.385	-
	410.032.602	**110.930.335**	**258.158.897**	**41.174.121**

NOT 21 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/(KAYIPLAR)

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

PARASAL OLMAYAN KALEMLER

Finansal Durum Tablosu	**30 Eylül 2026**	**30 Eylül 2025**
Stoklar	1.457.736.451	2.027.554.363
Peşin ödenmiş giderler	13.122.551	-
Maddi duran varlıklar	20.351.782	4.584.996
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10.499.498.233	10.433.580.353
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	347.432.217	-
Ertelenmiş gelirler	-	-
Ödenmiş sermaye	(97.249.899)	(133.510.637)
Geri alınan paylar	76.919.994	104.354.258
Hisse senetleri ihraç primleri	(854.798.801)	(1.159.671.106)
Yasal yedekler	(218.851.708)	(245.993.395)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler	147.130.274	(311.903.303)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(320.397.705)	-
Geçmiş yıllar karları/zararları	(8.781.852.869)	(9.591.797.922)
Kar veya Zarar Tablosu		
Hasılat	(392.758.340)	(518.152.229)
Satışların maliyeti	54.220.776	87.813.981
Genel yönetim giderleri	12.773.957	13.384.397
Pazarlama giderleri	354.152	1.982.514
Esas faaliyetlerden gelirler	(11.951.361)	45.536.598
Esas faaliyetlerden giderler	11.410.463	1.653.389
Finansman gelirleri	(35.671.306)	(31.819.170)
Finansal giderler	53.742	101.287
Ertelenmiş vergi geliri/gideri	(2.079.816.704)	(1.799.153.359)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	**(152.344.101)**	**(1.071.454.985)**

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi oranı,kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2026 yılında gayrimenkul yatırım ortaklıklarına Türkiye'de uygulunan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

Dönem karı vergi yükümlülüğü:

Kurumlar Vergisi Kanunu 5. Madde 1. Fıkra d bendine göre "Türkiye'de kurulu Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır.

2025 yıl sonu itibarıyla VUK hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarda oluşan 3,4 milyar TL net dönem kârı üzerinden %30 oranında hesaplanan kurumlar vergisi sonucunda finansal raporda 1 milyar TL tutarında vergi yükümlülüğü oluşmuştur.

15.05.2026 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul toplantısında 2 milyar TL tutarında kâr dağıtımına karar verilmiş, söz konusu kâr payı Haziran 2026 içerisinde ortaklara ödenmiştir. Kâr dağıtımı sonrasında, yasal kayıtlarda hesaplanan vergi oranının %10 olmasına karşın, KGK düzenlemeleri uyarınca TFRS finansal tablolarında aynı yükümlülüğün %30 oranı üzerinden muhasebeleştirilmiş olması nedeniyle ortaya çıkan %20'lik vergi farkı, 2026 yılında ilgili vergi yükümlülüğünden düşülmüştür.

Bunu takiben, 2026 yılı ilk dokuz aylık döneme ilişkin VUK esaslarına göre hesaplanan kurumlar vergisi kapsamında vergi yükümlülüğüne 612 milyon TL ilave edilmiştir. Aynı dönemde ödenen 133 milyon TL tutarındaki vergi de yükümlülükten mahsup edilmiştir. Bu işlemler sonucunda, dönem sonu itibarıyla dönem kârı vergi yükümlülüğü 480 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Dönem vergi geliri/(gideri):

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Kurumlar vergisi (gideri) / geliri(*)	224.385.244	(125.579.444)	(506.066.345)	90.690.106
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri	(865.603.006)	38.278.536	(93.061.241)	755.515.127
	(641.217.762)	**(87.300.908)**	**(599.127.586)**	**846.205.233**

(*) Temettü dağıtımı sebebiyle vergi oranı %10 olarak uygulanmış, dolayısıyla 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile %30 üzerinden hesaplanan dönem karı vergi yükümlülüğünün 836.688.154 TL'lik kısmı 2026 yılında gelir olarak muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ilişkin olarak, 612.302.910 TL tutarında dönem vergi gideri muhasebeleştirilmiştir.

Vergi mutabakatı	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Vergi öncesi kar	2.417.220.775	661.492.995	2.796.071.233	212.317.292
Dönem vergisi	(725.166.233)	(198.447.898)	(838.821.370)	(63.695.188)
KKEG	(3.284.434)	(778.793)	(21.297.785)	(1.193.542)
298Ç yeniden değerleme etkisi	1.318.434.343	1.081.602.348	-	-
Parasal kayıp kazanç	(3.648.422.213)	(1.631.169.560)	(2.535.079.664)	698.776.671
	(641.217.762)	**(87.300.908)**	**(599.127.586)**	**846.205.233**

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(11.498.276.436)	(10.632.673.430)
Vergi varlığı / (yükümlülüğü) - net	**(11.498.276.436)**	**(10.632.673.430)**

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenen gelir vergisi varlığı/yükümlülüğü	
	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	34.926.918.885	31.246.826.515	(10.478.075.665)	(9.374.047.955)
Stoklar	3.439.155.376	4.170.706.531	(1.031.746.613)	(1.251.211.959)
Maddi duran varlıklar	(93.976.643)	(9.546.772)	28.192.993	2.864.032
Ertelenmiş gelirler	(1.112.747)	1.724.372	333.824	(517.311)
Dava karşılıkları	56.603.249	31.228.715	(16.980.975)	(9.760.237)
Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü) – net			**(11.498.276.436)**	**(10.632.673.430)**

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
1 Ocak	**(10.632.673.430)**	**(12.000.290.587)**
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(865.603.006)	(93.061.238)
30 Eylül	**(11.498.276.436)**	**(12.093.351.825)**

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298/ç maddesine göre 30 Eylül 2026 tarihli mali tablolarda, yeniden değerlemeden kaynaklanan vergi etkileri 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasına dahil edilmiştir.

NOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye'de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerleme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

	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	393.129.537	393.129.537	393.129.537	393.129.537
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	1.862.757.784	660.946.858	2.196.943.647	1.058.522.525
Hisse başına kazanç (Tam 1 TL)	**4,44**	**1,44**	**5,49**	**2,65**

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ticari alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Pantur Otelcilik ve Turizm Hizm.A.Ş.	9.040.698	694
Artaş Invest Adi Ortaklığı	1.894.578	1.350.192
Artaş Enerji Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	583.046	677.334
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (*)	-	82.568.851
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (*)	-	49.069.040
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (*)	-	36.008.310
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (*)	-	14.727.242
	11.518.322	**184.401.663**

(*) Haziran 2020 tarihi itibarıyla Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti., Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti., Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş., Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. ve Avrupakent şirketleri Çamlıvadi Projesi amacıyla bir araya gelmiştir. Bütün ortakların hissesinin olduğu arazinin üzerinde Çamlıvadi Projesi yapılmıştır.

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (**)	10.290.701	149.921.106
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(***)	1.186.627	764.204.323
Avrupakent Doruk Adi Ortaklığı (*)	-	565.862.242
Diğer	2.801.117	2.037.976
	14.278.445	**1.482.025.647**

(*) Avrupakent Doruk Adi Ortaklığı, Çamlıvadi Konut Projesi inşaası için kurulan adi ortaklıktır. 3 Ağustos 2026 yılında devredilmiştir. 2025 yılındaki borç, daire satışlarına istinaden yapılan harcamaların yansıtmalarını ifade etmektedir.
(**) Mallsystem Tesis Yönetim A.Ş., Şirket'in sahip olduğu AVM'lerin yönetim işlerini üstlenen şirkettir.
(***) Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Avrupakent'in bağlı olduğu şirkettir. İlgili borç 11 Aralık 2025 tarihinde Avrupa Konutları Çamlıvadi alımından kaynaklanan kalan tutarı ifade etmektedir.

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar	**1 Ocak - 30 Eylül 2026**	**1 Temmuz - 30 Eylül 2026**	**1 Ocak - 30 Eylül 2025**	**1 Temmuz- 30 Eylül 2025**
Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş. (*)	128.083.000	30.994.492	143.151.348	62.082.559
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (**)	14.255.847	2.771.062	28.472.155	18.260.870
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (***)	10.815.627	10.800.000	14.133.013	7.708.919
Avrupakent Doruk Adi Ortaklığı (****)	44.535	-	5.429.309	2.426.614
Diğer	4.568.282	1.567.154	3.747.628	1.538.360
	157.767.291	**46.132.708**	**194.933.453**	**92.017.322**

(*) Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş., Şirket'in sahip olduğu turizm tesislerinin işletme ve yönetim işlerini yapan şirkettir.
(**) Mallsystem Tesis Yönetim A.Ş., Şirket'in sahip olduğu AVM'lerin, Tema Çarşı'nın ve Arenapark 2'nin yönetim işlerini üstlenen, aynı zamandan Şirket'in ArenaPark Pınarbaşı Güneş Enerjisi Santrali'ni devrettiği şirkettir.
(***) Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Avrupakent'in bağlı olduğu şirkettir.
(****) Avrupakent Doruk Adi Ortaklığı, Çamlıvadi Konut Projesi inşaası için kurulan adi ortaklıktır. Şirket, %60 ortaklığa sahiptir. Daire satışlarına istinaden yapılan harcamaların yansıtmalarını ifade etmektedir.

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan alışlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (**)	760.661.165	285.324.357	754.311.319	355.831.584
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (*)	276.357.071	225.650.971	2.468.776.230	(44.107.625)
Esentepe Adi Ortaklığı	108.000.000	-	-	-
Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş.	610.000	610.000	-	-
Tema İstanbul Eğlence Parkı Tur. San. ve Tic. A.Ş.(***)	-	-	879.857.321	88.827.805
Diğer	249.892	135.000	47.731	47.731
	1.145.878.128	**511.720.328**	**4.102.992.601**	**400.599.495**

(*) Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Şirket'in %49,48 hissedarı olup Şişli Projesi'nin müteaahit firması ve aynı zamanda dönem içerisinde kiralanabilir gayrimenkul satın aldığı şirkettir.Yıl içerisinde Avrupa Konutları Çamlıvadi projesine ait ticari üniteler satın alınmıştır.

(**) Mallsystem Tesis Yönetim A.Ş., Şirket'in sahip olduğu AVM'lerin, Tema Çarşı'nın ve Arenapark 2'nin yönetim işlerini üstlenen, aynı zamandan Şirket'in ArenaPark Pınarbaşı Güneş Enerjisi Santrali'ni devrettiği şirkettir.

(***) Yatırım amaçlı gayrimenkullerde bulunan Tema İstanbul 2'nin satın alındığı şirkettir.

Üst yönetime sağlanan faydalar

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Üst yönetime sağlanan faydalar	7.695.002	2.835.847	7.447.312	2.356.071
	7.695.002	**2.835.847**	**7.447.312**	**2.356.071**

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla Şirket'in yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	64.120.263	64.120.263	-	64.120.263	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	8.235.979	8.235.979	-	8.235.979	-	-
	72.356.242	**72.356.242**	**-**	**72.356.242**	**-**	**-**
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	24.559.578	24.559.578	-	-	24.559.578	-
	24.559.578	**24.559.578**	**-**	**-**	**24.559.578**	**-**
Yükümlülükler, toplamı	**96.915.820**	**96.915.820**	**-**	**72.356.242**	**24.559.578**	**-**

31 Aralık 2025	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	1.505.930.447	1.505.930.447	-	1.505.930.447	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	36.850.392	36.850.392	-	36.850.392	-	-
	1.542.780.839	**1.542.780.839**	**-**	**1.542.780.839**	**-**	**-**
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	27.444.439	27.444.439	-	-	27.444.439	-
	27.444.439	**27.444.439**	**-**	**-**	**27.444.439**	**-**
Yükümlülükler, toplamı	**1.570.225.278**	**1.570.225.278**	**-**	**1.542.780.839**	**27.444.439**	**-**

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları

Ticari alacakların önemli bir kısmı ilişkili şirketlerdendir. İlişkili olmayan şirketlerden olan riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları
- Alacak senetleri

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

	Ticari alacaklar		Diğer	Bankalardaki
30 Eylül 2026	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Alacaklar**	**Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	**11.518.322**	**184.562.706**	**10.303.758**	**1.479.653.136**
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	468.537.983	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	11.518.322	184.562.706	10.303.758	1.479.653.136
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	133.143.169	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(133.143.169)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	Ticari alacaklar		Diğer	Bankalardaki
31 Aralık 2025	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Alacaklar**	**Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	**184.401.663**	**622.853.118**	**41.926.036**	**963.632.737**
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	511.844.305	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	184.401.663	622.853.118	41.926.036	963.632.737
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	135.261.398	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(135.261.398)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar değer düşüklüğü hesabında dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

Döviz kuru riski

Döviz kuru riskinin yönetiminde ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, diğer bir deyişle sıfıra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Varlıklar	3.690.433	31.695.443
Net bilanço pozisyonu	**3.690.433**	**31.695.443**

Aşağıdaki tablolar 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1.	Ticari alacaklar	-	-	-
2.a	Parasal finansal varlıklar	3.690.433	28.348	43.235
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3.	Diğer	-	-	-
4.	**Dönen varlıklar**	3.690.433	28.348	43.235
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-
8.	**Duran varlıklar**	-	-	-
9.	**Tüm varlıklar**	**3.690.433**	**28.348**	**43.235**
10.	Ticari borçlar	-	-	-
11.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13.	**Kısa vadeli yükümlülükler**	-	-	-
14.	Ticari borçlar	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17.	**Uzun vadeli yükümlülükler**	-	-	-
18.	**Toplam yükümlülükler**	-	-	-
19.	Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20.	**Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)**	**3.690.433**	**28.348**	**43.235**
21.	**Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)**	**3.690.433**	**28.348**	**43.235**
22.	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23.	Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24.	Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25.	İhracat	-	-	-
26.	İthalat	-	-	-

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2025	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1.	Ticari alacaklar	-	-	-
2.a	Parasal finansal varlıklar	31.695.443	407.620	261.353
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3.	Diğer	-	-	-
4.	**Dönen varlıklar**	**31.695.443**	**407.620**	**261.353**
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-
8.	**Duran varlıklar**	-	-	-
9.	**Tüm varlıklar**	**31.695.443**	**407.620**	**261.353**
10.	Ticari borçlar	-	-	-
11.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13.	**Kısa vadeli yükümlülükler**	-	-	-
14.	Ticari borçlar	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17.	**Uzun vadeli yükümlülükler**	-	-	-
18.	**Toplam yükümlülükler**	-	-	-
19.	Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20.	**Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)**	**31.695.443**	**407.620**	**261.353**
21.	**Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)**	**31.695.443**	**407.620**	**261.353**
22.	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23.	Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24.	Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25.	İhracat	-	-	-
26.	İthalat	-	-	-

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
30 Eylül 2026	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	211.549	(211.549)	211.549	(211.549)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	**211.549**	**(211.549)**	**211.549**	**(211.549)**
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	157.494	(157.494)	157.494	(157.494)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	**157.494**	**(157.494)**	**157.494**	**(157.494)**

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
31 Aralık 2025	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.119.785	(1.119.785)	1.119.785	(1.119.785)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	**1.119.785**	**(1.119.785)**	**1.119.785**	**(1.119.785)**
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	2.049.754	(2.049.754)	2.049.754	(2.049.754)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	**2.049.754**	**(2.049.754)**	**2.049.754**	**(2.049.754)**

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla net borç/ özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Toplam yükümlülükler	-	-
Hazır değerler	(1.481.844.207)	(963.798.177)
Net borç	(1.481.844.207)	(963.798.177)
Özkaynaklar	49.659.016.744	50.004.822.815
Yatırılan sermaye	48.177.172.537	49.041.024.638
Net borç/yatırılan sermaye oranı	**-**	**-**

NOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan 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 Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	1.481.844.207	963.798.177
B	Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	59.550.295.615	60.459.296.820
C	İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		**839.854.528**	**1.958.667.194**
D	**Toplam varlıklar (aktif toplamı)**	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	**61.871.994.350**	**63.381.762.191**
E	Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	49.659.016.744	50.004.822.815
	Diğer kaynaklar		**12.212.977.606**	**13.376.939.376**
D	**Toplam kaynaklar**	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	**61.871.994.350**	**63.381.762.191**

	Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	1.481.844.207	963.798.177
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.481.844.207	963.798.177
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	18.346.378	13.452.576
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	25.936.301	319.619.117

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0,00	%0,00	%10
2	Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	%98,64	%96,91	%51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,00	%0,00	%49
4	Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0,00	%0,00	%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0,00	%0,00	%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0,00	%0,00	%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%0,04	%0,03	%500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,00	%0,00	%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (L/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%0,04	%0,50	%10

.....