İÇİNDEKİLER ..... **SAYFA**

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU 1-2

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU 4

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU 5

KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI 6-82

	Dipnot No	30.09.2026	31.12.2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	399.435.149	79.302.071
Ticari alacaklar	[6]	446.515.949	260.038.857
• İlişkili taraflardan ticari alacaklar		3.607.023	31.564.131
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		442.908.926	228.474.726
Diğer alacaklar	[7]	149.572.656	5.762.695
• İlişkili taraflardan diğer alacaklar		–	79.707
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		149.572.656	5.682.988
Stoklar	[9]	7.757.723.160	13.320.010.098
Peşin ödenmiş giderler	[13]	743.576.493	1.185.615.542
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		–	–
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		743.576.493	1.185.615.542
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[15]	3.742.002	6.319.599
Diğer dönen varlıklar	[17]	709.396.347	982.300.495
Toplam Dönen Varlıklar		**10.209.961.756**	**15.839.349.357**
Duran Varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	[4]	–	634.018
Diğer alacaklar	[7]	6.336.162	10.089.092
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	1.562.596.647	2.542.836.856
Maddi duran varlıklar	[11]	9.054.522	11.517.608
Maddi olmayan duran varlıklar	[12]	1.628.238	845.079
Peşin ödenmiş giderler	0	–	–
Diğer duran varlıklar	[17]	–	2.291.618
Toplam Duran Varlıklar		**1.579.615.569**	**2.568.214.271**
TOPLAM VARLIKLAR		**11.789.577.325**	**18.407.563.628**

	Dipnot No	30.09.2026	31.12.2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[5]	750.000.000	–
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	360.717.489	1.221.192.308
Diğer finansal yükümlülükler	[5]	–	4.674.823
Ticari borçlar	[6]	539.926.567	1.455.343.982
• İlişkili taraflara ticari borçlar		517.587.027	750.050.624
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		22.339.540	705.293.358
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[8]	5.588.604	11.599.874
Diğer borçlar	[7]	2.929.365	3.989.343
• İlişkili taraflara diğer borçlar		671.201	982.107
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		2.258.164	3.007.236
Ertelenmiş gelirler	[13]	75.821.302	24.716.998
• İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler		–	1.385
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		75.821.302	24.715.613
Kısa vadeli karşılıklar	[14]	18.233.279	5.473.475
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[16]	30.074.805	38.577.116
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		**1.783.291.411**	**2.765.567.919**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	135.032.838	276.822.609
Ertelenmiş gelirler	[13]	4.767.497.710	9.945.740.573
• İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler		275.593.556	145.381.019
• ilişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		4.491.904.154	9.800.359.554
Uzun vadeli karşılıklar	[14]	9.308.229	15.297.738
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[15]	325.269.989	316.480.648
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		**5.237.108.766**	**10.554.341.568**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		**7.020.400.177**	**13.319.909.487**
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**4.769.177.148**	**5.082.315.595**
Ödenmiş sermaye	[18]	1.250.000.000	1.250.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[18]	1.300.622.539	1.300.622.539
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[18]	1.399.295.969	1.399.295.969
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[19]	-2.587.942	-3.714.641
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[20]	18.854.333	18.854.333
Geçmiş yıllar karları veya zararları		1.117.257.395	1.646.041.213
Net dönem karı veya zararı		-314.265.146	-528.783.818
Kontrol gücü olmayan paylar		**–**	**5.338.546**
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**4.769.177.148**	**5.087.654.141**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		**11.789.577.325**	**18.407.563.628**

	Dipnot No	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.07.2026 30.09.2026	01.07.2025 30.09.2025
Hasılat	[21]	4.497.662.591	155.461.870	1.532.785.519	26.645.863
Satışların maliyeti	[21]	-4.518.643.893	-60.852.154	-928.521.996	-10.495.162
BRÜT KAR/ZARAR		**-20.981.302**	**94.609.716**	**604.263.523**	**16.150.701**
Genel yönetim giderleri	[22]	-95.463.619	-123.424.326	-34.250.950	-52.487.125
Pazarlama giderleri	[23]	-29.596.028	-56.355.948	-10.241.577	-28.338.861
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[24]	329.324.233	235.529.844	17.206.014	176.305.969
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[24]	-45.481.933	-120.772.603	-11.375.536	-41.911.169
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		**137.801.351**	**29.586.683**	**565.601.474**	**69.719.515**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[25]	7.520.388	–	6.337.835	38.963
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[25]	-227.295.189	–	-223.526.520	–
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		**-81.973.450**	**29.586.683**	**348.412.789**	**69.758.478**
Finansman gelirleri	[26]	86.703.620	46.456.990	40.226.555	4.421.193
Finansman giderleri	[26]	-633.969.117	-225.797.799	-161.271.317	-106.312.488
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[26]	394.428.987	518.878.104	-231.063.313	106.650.774
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		**-234.809.960**	**369.123.978**	**-3.695.286**	**74.517.957**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		**-79.455.186**	**-59.365.331**	**-46.055.838**	**-11.206.698**
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	[15]	*-79.455.186*	*-59.365.331*	*-46.055.838*	*-11.206.698*
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		**-314.265.146**	**309.758.647**	**-49.751.124**	**63.311.259**
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		**–**	**–**	**–**	**–**
DÖNEM KARI/ZARARI		**-314.265.146**	**309.758.647**	**-49.751.124**	**63.311.259**
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		**-314.265.146**	**309.758.647**	**-49.751.124**	**63.311.259**
Kontrol gücü olmayan paylar		**–**	**486.492**	**–**	**-185.271**
Ana ortaklık payları		**-314.265.146**	**309.272.155**	**-49.751.124**	**63.496.530**
Pay Başına Kazanç	[27]	**-0,2514**	**0,2474**	**0,5804**	**-0,5276**
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**1.126.699**	**-1.862.487**	**-4.603.437**	**-2.985.320**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[19]	1.229.273	-1.962.116	-5.116.122	-3.247.333
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	[21]	-102.574	99.629	512.685	262.013
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-102.574	99.629	512.685	262.013
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		**1.126.699**	**-1.862.487**	**-4.603.437**	**-2.985.320**
DİĞER KAPSAMLI GELİR		**1.126.699**	**-1.862.487**	**-4.603.437**	**-2.985.320**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**-313.138.447**	**307.896.160**	**-54.354.561**	**60.325.939**

	Dipnot No	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler (iskontolar)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar: Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar karları veya zararları	Dönem Karı Zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	**Toplam Özkaynak**
01.01.2025		**318.000.000**	**2.232.622.539**	**1.399.295.969**	**-4.669.146**	**18.854.333**	**2.068.750.615**	**-422.709.402**	**5.610.144.908**	**6.400.190**	**5.616.545.098**
Transfer		**–**	**–**	**–**	**–**		-422.709.402	422.709.402	–	–	**–**
Sermaye Artırımı		932.000.000	-932.000.000	–	**–**	–	–	–	–		**–**
Net Dönem Karı		**–**	**–**	**–**	**–**	–	–	309.272.155	309.272.155	486.493	**309.758.648**
Diğer Kapsamlı Gelir		**–**	**–**	**–**	-1.862.487	–	–	–	-1.862.487	–	**-1.862.487**
Temettü ödemeleri		**–**	**–**	**–**	–			–	–	–	**–**
30.09.2025		**1.250.000.000**	**1.300.622.539**	**1.399.295.969**	**-6.531.633**	**18.854.333**	**1.646.041.213**	**309.272.155**	**5.917.554.576**	**6.886.683**	**5.924.441.259**
01.01.2025		**1.250.000.000**	**1.300.622.539**	**1.399.295.969**	**-3.714.641**	**18.854.333**	**1.646.041.213**	**-528.783.818**	**5.082.315.595**	**5.338.546**	**5.087.654.141**
Transfer		–	–	–	–	–	-528.783.818	528.783.818	–	–	**–**
Net Dönem Karı		–	–	–	–	–	–	-314.265.146	-314.265.146	–	**-314.265.146**
Diğer Kapsamlı Gelir		–	–	–	1.126.699	–	–	–	1.126.699	–	**1.126.699**
Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık Etkis		–		–	–	–		–	–	-5.338.546	**-5.338.546**
30.09.2026		**1.250.000.000**	**1.300.622.539**	**1.399.295.969**	**-2.587.942**	**18.854.333**	**1.117.257.395**	**-314.265.146**	**4.769.177.148**	**–**	**4.769.177.148**

	Dipnot No	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**-361.814.857**	**-831.895.500**
Dönem Karı/Zararı		**-314.265.146**	**309.272.155**
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		-314.265.146	309.272.155
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**113.815.465**	**653.640**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[11,12]	3.386.069	3.527.022
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	[15]	-3.644.720	-1.731.410
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		*-4.278.738*	*-1.069.779*
• Genel karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		*634.018*	*-661.631*
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	[6]	114.074.116	-1.141.972
• Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		*115.225.868*	*-1.141.972*
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**-477.266.741**	**-886.119.867**
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	-185.325.342	144.059.649
• İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		*27.957.107*	*66.464.972*
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		*-213.282.449*	*77.594.677*
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-140.057.031	-3.322.405
• İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		*79.707*	*-7.580*
• İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		*-140.136.738*	*-3.314.825*
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[9]	5.562.286.938	-1.821.171.952
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[13]	444.330.667	-342.717.952
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[6]	-1.030.643.283	160.995.477
• İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		*-347.689.465*	*287.031.440*
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		*-682.953.818*	*-126.035.963*
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-5.591.236	1.756.821
• İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		*-310.906*	*-3.928*
• İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		*-5.280.330*	*1.760.749*
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[13]	-5.127.138.559	988.154.721
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[18]	4.871.105	-13.874.226
• Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		*2.575.122*	*-2.599.725*
• Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		*2.295.983*	*-11.274.501*
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**-677.716.422**	**-576.194.072**
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		34.308.175	73.884.276
Vergi iadeleri (ödemeleri)	[15]	281.593.390	-329.585.704
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		**978.534.067**	**-519.078.946**
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	[11,12,13]	118.972	–
• Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		85.546	–
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[11,12]	-1.825.113	-3.353.462
• Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		*-611.888*	*-2.999.301*
• Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		*-1.213.225*	*-354.161*
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	[10]	1.048.659.641	–
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[10]	-68.419.433	-515.725.484
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		**-256.939.413**	**880.878.121**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[5]	750.000.000	1.440.960.970
• Kredilerden nakit girişleri		–	*1.438.538.795*
• Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		–	*2.422.175*
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-947.291.924	-488.165.614
• Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-947.291.924	–
• İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		–	-488.165.614
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[5]	-59.647.489	-71.917.235
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net		**359.779.797**	**-470.096.325**
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		**–**	**–**
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		**359.779.797**	**-470.096.325**
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	**[3]**	**79.302.071**	**555.207.022**
Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi		**-39.646.719**	**-73.397.783**
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	**[3]**	**399.435.149**	**11.712.914**

1. TOPLULUĞUN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Genel Bilgi

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket" veya "Fuzul GYO"), 10 Mart 1992 tarihinde "Fuzul Dış Ticaret Anonim Şirketi" unvanıyla İstanbul ili, Fatih ilçesinde süresiz olarak kurulmuştur. Kuruluşundan itibaren faaliyetlerini farklı alanlarda sürdüren Şirket, 2000 yılında inşaat sektöründe faaliyet göstermeye başlamış; zaman içerisinde edindiği sektörel deneyim, bilgi birikimi ve proje geliştirme yetkinlikleri doğrultusunda faaliyet alanını genişletmiştir. Şirket, 2009 yılından itibaren ise özellikle markalı konut projelerinin geliştirilmesine odaklanarak gayrimenkul sektöründeki konumunu güçlendirmeye yönelik çalışmalarını sürdürmüştür.

Şirket'in faaliyetlerinin gelişimiyle birlikte kurumsal yapısında ve faaliyetlerinin yürütülmesine ilişkin organizasyonunda da değişiklikler gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 2 Mart 2023 tarih ve 12/241 sayılı kararı doğrultusunda, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına ("GYO") dönüşümüne ve unvan değişikliğine ilişkin esas sözleşme değişiklikleri 21 Mart 2023 tarihinde tescil edilmiştir. Söz konusu değişiklikle birlikte Şirket'in unvanı "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmiştir. Şirket, dönüşüm öncesinde "Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi" unvanıyla da faaliyet göstermiştir. GYO statüsüne geçiş, Şirket'in sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde faaliyet göstermesi ve gayrimenkul yatırımlarına ilişkin çalışmalarını ilgili düzenlemeler doğrultusunda yürütmesi bakımından önemli bir kurumsal gelişme niteliğindedir.

Fuzul GYO'nun ana faaliyet konusu; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve ilgili sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılmasıdır. Şirket, faaliyetlerini SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen amaç ve konular çerçevesinde yürütmektedir. Bu kapsamda Şirket'in faaliyet alanı, gayrimenkul varlıklarının ve projelerinin değerlendirilmesini, yatırım fırsatlarının incelenmesini ve ilgili mevzuatın izin verdiği ölçüde gayrimenkul odaklı yatırım faaliyetlerinin gerçekleştirilmesini kapsamaktadır. Şirket, faaliyetlerini sürdürürken sermaye piyasası mevzuatına ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına yönelik düzenlemelere uygun hareket etmeyi esas almaktadır.

Şirket'in kurumsal gelişim sürecindeki önemli aşamalardan biri de halka arz edilerek sermaye piyasalarında işlem görmeye başlamasıdır. Bu doğrultuda, Şirket paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri 20 ve 21 Temmuz 2023 tarihlerinde "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Halka arz kapsamında toplam 91.860.000 TL nominal değerli payın satış işlemi tamamlanmıştır. Halka arz sürecinin ardından, Şirket'in sermayesini temsil eden toplam 318.000.000 TL nominal değerli pay, Kotasyon Yönergesi'nin 12'nci maddesi çerçevesinde borsada işlem görmek üzere kota alınmıştır.

Fuzul GYO payları, 28 Temmuz 2023 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da "FZLGY" işlem koduyla işlem görmeye başlamıştır. Böylece Şirket, sermaye piyasalarında işlem gören bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyetlerini sürdürmeye başlamış ve yatırımcıların Şirket paylarına borsa aracılığıyla erişebilmesine olanak sağlanmıştır. Halka arz ve borsada işlem görme süreci, Şirket'in sermaye piyasalarındaki görünürlüğünün artırılması ve kurumsal yapısının halka açık şirket statüsüne uygun şekilde sürdürülmesi bakımından önem taşımaktadır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in müşterek faaliyetleri dâhil olmak üzere personel sayısı 34 kişidir. (31 Aralık 2025: 36 kişi)

Fuzul GYO'nun merkez adresi, İkitelli OSB Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, Demirciler Sanayi Sitesi, No: 4/1B, Başakşehir, İstanbul'dur. Şirket, merkez adresinden yürüttüğü kurumsal faaliyetleri kapsamında gayrimenkul yatırımlarının değerlendirilmesi, proje geliştirme süreçlerinin yönetilmesi ve ilgili mevzuat çerçevesindeki yükümlülüklerinin yerine getirilmesine yönelik çalışmalarını sürdürmektedir.

Sonuç olarak Fuzul GYO, 1992 yılında başlayan kurumsal geçmişi, 2000 yılında inşaat sektörüne geçişi, 2009 yılından itibaren markalı konut projelerine yönelmesi ve 2023 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçerek halka açılmasıyla gelişimini farklı aşamalardan geçirerek sürdürmüştür. Şirket, mevcut faaliyetlerini SPK düzenlemeleri ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yürütmekte olup gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı yatırım araçlarına odaklanan faaliyet alanıyla çalışmalarına devam etmektedir.

Sermaye Yapısı

Topluluğun 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibari ile sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026		31.12.2025	
Hissedar	Tutar TL	Oran %	Tutar TL	Oran %
Mahmut Akbal	1.997.956	0,16	1.997.956	0,16
Eyüp Akbal	1.598.369	0,13	1.598.369	0,13
Zeki Akbal	1.598.369	0,13	1.598.369	0,13
Fuzul Holding B Grubu	708.979.834	56,72	746.479.835	59,72
Fuzul Holding A Grubu	99.897.799	7,99	99.897.799	7,99
Halka Açık Kısım	435.927.673	34,87	398.427.672	31,87
Toplam	**1.250.000.000**	**100,00**	**1.250.000.000**	**100,00**

Topluluğun sermayesi 1.250.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 1.250.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Bağlı Ortaklık/İştirakler

Topluluk, konsolide finansal tablolarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) hükümleri çerçevesinde hazırlamaktadır. Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların finansal tabloları, ana ortaklığın finansal tabloları ile birleştirilmekte; grup içi bakiyeler, işlemler, gelir ve giderler ile gerçekleşmemiş kâr ve zararlar konsolidasyon işlemleri sırasında elimine edilmektedir. Bağlı ortaklıkların finansal tablolarının hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarının Topluluğun muhasebe politikalarıyla uyumlu olması sağlanmaktadır.

Topluluğun konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıklarına, müşterek faaliyetlerine, bu ortaklıklardaki pay sahipliği ve katılım oranlarına ve ilgili diğer bilgilere aşağıdaki bölümlerde sırasıyla yer verilmiştir. Bu bölümden itibaren Fuzul GYO, konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetlerdeki payı ile birlikte "Topluluk" olarak anılacaktır.

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	30.09.2026	31.12.2025
		Hisse Payı %	Hisse Payı %
Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	0,00	98,64
Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.	İnşaat Hizmetleri	100,00	100,00

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. ("Fuzul İnşaat" veya "Şirket"), 23 Mayıs 2019 tarihinde "Fuzul Zirai Ürünler ve Gıda Üretim Pazarlama A.Ş." unvanıyla ve 1.600.000 TL sermaye ile kurulmuştur. Şirket, kuruluş aşamasında başta tropikal ve subtropikal meyvelerin yetiştiriciliği olmak üzere tarım, zirai faaliyetler ve bu alanlarla bağlantılı ticari faaliyetlerde bulunmak amacıyla yapılandırılmıştır.

Şirket'in faaliyet alanı ve kurumsal yapısı, 27 Eylül 2022 tarihli Genel Kurul kararı doğrultusunda önemli bir değişikliğe uğramıştır. Bu kapsamda, Şirket bilançosunda kayıtlı bulunan bazı gayrimenkuller, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümleri ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20'nci maddeleri çerçevesinde kısmi bölünme yoluyla Şirket bünyesine devredilmiştir. Gerçekleştirilen bu işlem kapsamında Şirket'in sermayesi 33.436.168 TL artırılmış; sermaye artırımına eşlik eden unvan ve faaliyet konusu değişiklikleriyle birlikte Şirket'in faaliyetlerinin gayrimenkul ve inşaat sektörüne yönlendirilmesi

sağlanmıştır. Böylece Şirket'in kurumsal yapılanması, gayrimenkul varlıkları ve inşaat sektörüyle ilişkili faaliyetler doğrultusunda yeniden şekillendirilmiştir.

Söz konusu sermaye artırımı ve yapısal değişikliklerin ardından Şirket'in sermayesi 35.036.168 TL'ye ulaşmıştır. Şirket'in faaliyet konusu; yapı, altyapı, şehir planlaması ve inşaat sektörleriyle bağlantılı olarak proje geliştirme ve projelendirme, imalat, pazarlama, satış, taahhüt karşılığı inşaat ve imalat işlerini kapsamakta olup, bu alanlarda yurt içinde ve yurt dışında her türlü faaliyetin yürütülmesini içermektedir. Bu çerçevede Şirket, inşaat ve gayrimenkul sektörüne yönelik projelerin geliştirilmesi ve gerçekleştirilmesi ile sektörel faaliyetlerin yürütülmesine ilişkin bir faaliyet alanına sahiptir.

Şirket'in ortaklık yapısında, Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Fuzul GYO") ve Fuzul Holding A.Ş. yer almaktadır. İlgili ortaklık yapısına göre Fuzul GYO'nun Şirket sermayesindeki doğrudan payı %98,64, Fuzul Holding A.Ş.'nin doğrudan payı ise %1,36 olarak gerçekleşmiştir. Bu doğrultuda Fuzul GYO, belirtilen dönem itibarıyla Fuzul İnşaat'ın çoğunluk payına sahip ortağı konumunda bulunmuş ve konsolide finansal tablolarına dahil etmiştir.

Bununla birlikte, Fuzul İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi, 13 Nisan 2026 tarihinde Fuzul Holding Anonim Şirketi'ne satılmıştır. Söz konusu işlemle birlikte Şirket'in ortaklık yapısında değişiklik meydana gelmiş ve Fuzul İnşaat'ın mülkiyeti Fuzul Holding A.Ş.'ye devredilmiştir. Bu işlem, Fuzul GYO'nun bağlı ortaklıkları ve iştirakleri arasındaki yapının değerlendirilmesi açısından önem taşımaktadır.

Sonuç olarak Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş., kuruluşunda tarım ve zirai faaliyetler alanında faaliyet göstermek üzere yapılandırılmış olmakla birlikte, 2022 yılında gerçekleştirilen kısmi bölünme, sermaye artırımı ve faaliyet konusu değişiklikleri sonucunda inşaat ve gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermeye başlamıştır.

Topluluğun bağlı ortaklığı Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu %98,64 oranındaki payın, 13 Nisan 2026 tarihinde 325.000.000 TL bedel karşılığında Fuzul Holding A.Ş.'ye devredilmesi sonucunda, Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. üzerindeki kontrolü sona ermiştir. Bu kapsamda, söz konusu tarih itibarıyla Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. konsolidasyon kapsamından çıkarılmıştır.

Söz konusu pay devri ve kontrol kaybı, Topluluğun 2026 yılı konsolide finansal tablolarında ilgili TFRS hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilmiştir. Bu doğrultuda, kontrolün sona erdiği tarih itibarıyla Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin konsolide finansal tablolara dahil edilen varlık ve yükümlülükleri ile varsa kontrol gücü olmayan paylar finansal tablolardan çıkarılmış; devir bedeli ile kontrol kaybı tarihindeki net varlıkların defter değerleri ve ilgili diğer unsurlar arasındaki fark, ilgili muhasebe hükümleri çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Fzl Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.

FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret Anonim Şirketi ("FZL Gayrimenkul" veya "Şirket"), 30 Aralık 2022 tarihinde, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilen kısmi bölünme işlemi sonucunda kurulmuştur. Şirket'in kuruluşu, Asaf3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi bünyesinde bulunan ve maliyet değeri 20.110.693,60 TL olan gayrimenkullerin, kısmi bölünme kapsamında aktife kayıtlı değerleri üzerinden ayni sermaye olarak devredilmesi suretiyle gerçekleştirilmiştir. Söz konusu gayrimenkullerin ayni sermaye olarak konulması sonucunda Şirket'in kuruluş sermayesi oluşturulmuş ve Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Fuzul GYO"), Şirket'in sermayesinin %100'üne sahip olmuştur.

Şirket'in kuruluşunda esas alınan kısmi bölünme işlemi, gayrimenkul varlıklarının mevcut kayıtlı değerleri üzerinden ayrı bir tüzel kişilik bünyesinde yapılandırılmasını sağlamıştır. Bu kapsamda FZL Gayrimenkul, kendisine devredilen gayrimenkul varlıkları ve bu varlıklarla bağlantılı faaliyetler doğrultusunda faaliyetlerini yürütmek üzere yapılandırılmıştır. Şirket'in sermayesi 20.110.693,60 TL olup, kuruluş itibarıyla sermayesinin tamamı Fuzul GYO'ya aittir.

FZL Gayrimenkul'ün ana faaliyet konusu; yapı, altyapı, şehir planlaması ve inşaat sektörleriyle ilgili projelendirme, imalat, pazarlama, satış, taahhüt karşılığı inşaat ve imalat faaliyetlerini kapsamaktadır. Şirket, belirtilen faaliyet alanlarında yurt içinde ve yurt dışında her türlü faaliyette bulunmak üzere kurulmuştur. Bu çerçevede faaliyet konusu, gayrimenkul ve inşaat sektörlerine yönelik projelerin geliştirilmesi, uygulanması ve ticari faaliyetlerin yürütülmesine ilişkin işleri içermektedir.

FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş., Fuzul GYO'nun %100 oranında pay sahipliği bulunan bağlı ortaklığıdır. Bu kapsamda Fuzul GYO, FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş. üzerinde kontrol gücüne sahip olup, söz konusu şirket konsolide finansal tabloların hazırlanmasında ilgili Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümleri çerçevesinde konsolidasyon kapsamına alınmaktadır.

Topluluğun 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolarında, raporlama tarihinden sonraki olaylar kapsamında, FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş.'nin Fuzul GYO tarafından devralınması suretiyle birleşmesine yönelik Devralma Şeklinde Birleşme Sözleşmesi'nin imzalandığı ve söz konusu birleşme işleminin gerçekleştirilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) başvuruda bulunulduğu açıklanmıştır. Birleşme işleminin tamamlanması, ilgili yasal ve düzenleyici kurum onaylarının alınmasına ve gerekli diğer işlemlerin yerine getirilmesine bağlıdır.

Müşterek Faaliyetler

TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar standardı uyarınca müşterek faaliyet, müşterek kontrolü sağlayan tarafların, anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve yükümlülüklere sahip oldukları müşterek anlaşma türüdür. Müşterek faaliyet katılımcısı, söz konusu anlaşmadan kaynaklanan varlıklar üzerindeki haklarını, üstlendiği yükümlülüklerini, hasılattaki payını ve katlandığı giderleri ilgili finansal raporlama standartları doğrultusunda muhasebeleştirir.

Topluluk, müşterek faaliyetlere ilişkin muhasebeleştirme işlemlerini TFRS 11 kapsamında gerçekleştirmektedir. Bu doğrultuda, müşterek faaliyetlerden kaynaklanan varlıklar, yükümlülükler, hasılat ve giderler ile nakit akışları, Topluluğun ilgili varlıklar üzerindeki hakları, yükümlülüklere ilişkin sorumlulukları ve gelir ve giderlerdeki payı esas alınarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Söz konusu kalemler, müşterek faaliyete ilişkin hak ve yükümlülüklerin niteliği dikkate alınarak ilgili konsolide finansal tablo kalemlerinde muhasebeleştirilmektedir.

Müşterek faaliyetler ile Topluluk arasında gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan bakiyeler ve işlemler ile bu işlemler sonucunda oluşan gerçekleşmemiş kâr ve zararlar ilgili Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümleri çerçevesinde değerlendirilmekte ve gerekli düzeltmeler yapılarak konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadır. Bu kapsamda, gerçekleşmemiş kâr ve zararların muhasebeleştirilmesinde işlemin niteliği ve ilgili varlık veya yükümlülük üzerindeki hak ve yükümlülükler dikkate alınmaktadır.

Topluluğun Müşterek Faaliyetleri, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Müşterek Faaliyet	Faaliyet Konusu	Müteşebbis Ortak
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	Başakşehir Avrasya projesinin tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek	Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.

Fuzul Fuzul İş Ortaklığı

Fuzul & Fuzul İş Ortaklığı ("İş Ortaklığı"), Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı bölgesindeki 7. Etap, 993 ada, 4 parsel üzerinde yer alan taşınmazın "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında geliştirilmesi ve projeye ilişkin faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla, 5 Şubat 2020 tarihinde Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Fuzul GYO" veya "Şirket") ile Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. (eski unvanı: Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.) arasında kurulmuştur. Söz konusu proje, "Başakşehir Avrasya Projesi" olarak anılmaktadır.

İş Ortaklığı, kuruluş aşamasında Fuzul GYO'nun %51 ve Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'nin %49 oranındaki pay sahipliğiyle yapılandırılmıştır. Proje kapsamında, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yapılan sözleşme doğrultusunda gelir paylaşım oranları belirlenmiş olup, proje gelirlerinin %68'i İş Ortaklığına, %32'si ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir. Bu çerçevede İş Ortaklığı, Başakşehir Avrasya Projesi'nin geliştirilmesi, inşaat faaliyetlerinin yürütülmesi, bağımsız bölümlerin satış süreçlerinin gerçekleştirilmesi ve projeye ilişkin sözleşmesel yükümlülüklerin yerine getirilmesi amacıyla faaliyet göstermiştir.

Başakşehir Avrasya Projesi kapsamında yürütülen inşaat ve satış faaliyetlerinde önemli aşamalar tamamlanmıştır. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla projedeki tüm bağımsız bölümlerin satışları tamamlanmıştır. Ayrıca, projenin geçici kabul işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye başvuruda bulunulmuş, geçici kabul tutanağı imzalanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Böylece projenin inşaat ve satış süreçlerine ilişkin temel aşamalar sonuçlandırılmıştır. Takip eden süreçte, 22 Mayıs 2024 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile projenin kesin kabul tutanağı imzalanmış ve proje kapsamında kesin kabul aşamasına geçilmiştir.

Topluluğun İş Ortaklığı bünyesindeki pay sahipliği, 24 Temmuz 2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda gerçekleştirilen hisse devri işlemiyle değişmiştir. Bu kapsamda Topluluk, başlangıçta %49 pay sahibi olan Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'ye ait İş Ortaklığı paylarının 48 yüzde puanına karşılık gelen kısmını satın almıştır. İşlem öncesinde Fuzul GYO'nun %51, Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'nin ise %49 oranında pay sahibi olduğu İş Ortaklığında, söz konusu devir sonucunda Topluluğun pay sahipliği oranı %99'a yükselmiştir.

Toplam sermayesi 500.000 TL olan İş Ortaklığında, Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'nin sahip olduğu 245.000 adet payın 240.000 adedi, 23.768.885,28 TL bedel karşılığında vadeli olarak Topluluk tarafından satın alınmıştır. Gerçekleştirilen hisse devri sonucunda Topluluğun İş Ortaklığındaki toplam pay adedi 495.000'e ulaşmış, böylece toplam 500.000 adet paydan oluşan sermayenin %99'u Topluluğun mülkiyetine geçmiştir. Kalan 5.000 adet pay ise Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'nin mülkiyetinde kalmıştır.

Sonuç olarak, Başakşehir Avrasya Projesi'nin geliştirilmesi amacıyla kurulan Fuzul & Fuzul İş Ortaklığında, 24 Temmuz 2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda gerçekleştirilen pay devriyle Fuzul GYO'nun ortaklık payı %99'a yükselmiştir. Projedeki tüm bağımsız bölümlerin satışlarının tamamlanması, yapı kullanma izin belgesinin alınması ve 22 Mayıs 2024 tarihinde kesin kabul tutanağının imzalanması, projenin uygulama ve teslim süreçlerinde ulaşılan başlıca aşamaları oluşturmaktadır. İş Ortaklığına ilişkin finansal raporlama ve muhasebeleştirme uygulamalarında ise ortaklık sözleşmesinin hükümleri, tarafların hak ve yükümlülükleri ile ilgili Türkiye Finansal Raporlama Standartları dikkate alınmaktadır.

Topluluğun müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	Ortaklık Oranı	
	30.09.2026	**31.12.2025**
Fuzul Fuzul İş Ortaklığı	99	99

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Eylül 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 konulan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bu standartlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır.

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 03 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK ve KGK tarafından yayımlanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi" kapsamında belirlenen format ve ilkelere uygun olarak hazırlanmış ve sunulmuştur.

Konsolide finansal tablolar ağırlıklı olarak tarihi maliyet esasına göre düzenlenmiştir. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, varlıkların edinimi sırasında ödenen tutarların gerçeğe uygun değerleri esas alınmaktadır.

Özetle konsolide finansal tablolar ve dipnotlar, KGK tarafından uygulanması zorunlu veya tavsiye edilen sunum formatlarına uygun şekilde düzenlenmiş ve gerekli tüm açıklamalar konsolide finansal tablolara dâhil edilmiştir.

Ayrıca Topluluk, muhasebe kayıtlarını "Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları" hükümlerine uygun olarak tutmakta; yasal finansal tablolarını da söz konusu düzenlemeler çerçevesinde Türk Lirası cinsinden hazırlamaktadır.

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Topluluğun 30 Eylül 2026 tarihi itibari ile düzenlenmiş konsolide finansal tabloları Yönetim Kurulu tarafından 6 Kasım 2026 tarihinde onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Topluluğun genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar

Konsolide finansal tablolar, Fuzul GYO A.Ş. ("Şirket" veya "Ana Ortaklık") ile konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıklarının finansal tablolarını içermekte olup, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Konsolide finansal tablolar, Şirket ve bağlı ortaklıklarının varlık, yükümlülük, özkaynak, gelir, gider ve nakit akışlarının tek bir ekonomik işletmeye aitmiş gibi sunulmasını sağlayacak şekilde düzenlenmektedir.

Bağlı ortaklıkların konsolidasyonu

Bağlı ortaklıklar, Topluluğun ilgili işletme üzerinde kontrol gücüne sahip olduğu işletmelerden oluşmaktadır. TFRS 10 "Konsolide Finansal Tablolar" standardı uyarınca kontrol; yatırım yapılan işletme üzerinde güce sahip olunması, işletmeyle olan ilişkisinden kaynaklanan değişken getirilere maruz kalınması veya bu getiriler üzerinde hak sahibi olunması ve sahip olunan gücün getirileri etkilemek amacıyla kullanılabilmesi unsurlarının birlikte bulunması durumunda söz konusudur.

Bağlı ortaklıklar, kontrolün Topluluğa geçtiği tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmakta, kontrolün sona erdiği tarihte ise konsolidasyon kapsamından çıkarılmaktadır. Bağlı ortaklıkların finansal tabloları, Ana Ortaklık'ın finansal tablolarıyla aynı raporlama dönemi esas alınarak konsolide edilmekte; gerekli olması hâlinde muhasebe politikalarının uyumlaştırılması amacıyla düzeltmeler yapılmaktadır.

Konsolidasyon sırasında Ana Ortaklık ile bağlı ortaklıklar arasındaki Topluluk içi bakiyeler, işlemler, gelir ve giderler ile Topluluk içi işlemlerden kaynaklanan gerçekleşmemiş kâr ve zararlar tamamen elimine

edilmektedir. Bağlı ortaklıkların özkaynakları ve dönem kâr veya zararları üzerindeki kontrol gücü olmayan paylar, konsolide finansal tablolarda ayrıca gösterilmektedir.

Topluluğun bağlı ortaklıklarından birinde kontrolün kaybedilmesi durumunda, ilgili bağlı ortaklığın varlık ve yükümlülükleri ile kontrol gücü olmayan paylar kontrolün kaybedildiği tarih itibarıyla konsolide finansal tablolardan çıkarılmaktadır. Elde edilen devir bedeli ile kontrolün kaybedildiği tarihteki net varlıkların defter değeri ve varsa diğer ilgili unsurlar arasındaki fark, TFRS 10 hükümleri çerçevesinde kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilmektedir.

Müşterek faaliyetler

Topluluğun diğer taraflarla birlikte yürüttüğü ve ilgili faaliyetlere ilişkin kararların tarafların oy birliğini gerektirdiği düzenlemeler, TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirilmektedir. Müşterek anlaşmaların sınıflandırılmasında, tarafların anlaşmadan doğan hak ve yükümlülüklerinin niteliği esas alınmaktadır.

TFRS 11 kapsamında müşterek faaliyet olarak sınıflandırılan anlaşmalarda Topluluk, söz konusu faaliyete ilişkin varlıklar üzerindeki haklarını ve yükümlülükler üzerindeki sorumluluklarını doğrudan finansal tablolarına yansıtmaktadır. Bu kapsamda Topluluk, müşterek faaliyetteki payına isabet eden varlıkları, yükümlülükleri, hasılatı ve giderleri, ilgili TFRS hükümleri doğrultusunda muhasebeleştirmektedir. Müşterek faaliyetlerden kaynaklanan gelir ve giderler ile varlık ve yükümlülükler, Topluluğun ilgili hak ve yükümlülükleri esas alınarak konsolide finansal tablolara dahil edilmektedir.

Müşterek faaliyetlerden kaynaklanan işlemlerde, Topluluk ile diğer müşterek faaliyet ortakları arasındaki işlemlerden doğan gerçekleşmemiş kâr ve zararlar, ilgili TFRS hükümleri çerçevesinde topluluğun müşterek faaliyetteki payı dikkate alınarak değerlendirilmekte ve gerekli düzeltmeler yapılmaktadır.

Finansal tabloların birleştirilmesi ve raporlama dönemi

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, Ana Ortaklık ile konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların finansal tablolarındaki benzer nitelikteki varlık, yükümlülük, özkaynak, gelir, gider ve nakit akışları birleştirilmektedir. Topluluk içi işlemlerden kaynaklanan karşılıklı bakiyeler ve işlemler elimine edilmekte, konsolidasyon kapsamındaki işletmelerin finansal bilgilerinin tutarlı ve karşılaştırılabilir şekilde sunulması sağlanmaktadır.

Topluluğun bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetlerine ilişkin bilgiler, ortaklık ve katılım oranları ile birlikte Not 1'de açıklanmıştır. B

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta sunulan bilgiler, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: II, No: 14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı maddesi uyarınca konsolide finansal tablolardan türetilen özet bilgiler niteliğindedir. Söz konusu bilgiler, 28 Mayıs 2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ile 23 Ocak 2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının tabi oldukları portföy sınırlamalarına uyumun kontrol edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

2.1.4. Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar standardı uyarınca müşterek faaliyet, müşterek kontrolü sağlayan tarafların, anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve yükümlülüklere ilişkin sorumluluklara sahip oldukları müşterek anlaşma türüdür. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılması ve ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliğiyle mutabakatını gerektirmesi durumunda söz konusu olmaktadır.

Topluluğun faaliyetlerini müşterek faaliyetler kapsamında yürütmesi durumunda, müşterek faaliyete ilişkin hak ve yükümlülükleri doğrultusunda aşağıdaki kalemler finansal tablolarına dahil edilmektedir:

a) Müşterek faaliyete ilişkin varlıklar üzerindeki hakları ile söz konusu varlıklardaki payı,

b) Müşterek faaliyet kapsamında üstlenilen yükümlülüklere ilişkin sorumlulukları ve bu yükümlülüklerdeki payı,

c) Müşterek faaliyet sonucunda ortaya çıkan ürün veya hizmetlerin satışından elde edilen gelirlerdeki payı,

d) Müşterek faaliyet kapsamında gerçekleştirilen işlemlerden doğan diğer gelirler üzerindeki hakları,

e) Müşterek olarak üstlenilen giderler ile doğrudan üstlendiği giderlerdeki payı.

Topluluk, müşterek faaliyetlerden kaynaklanan varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri, ilgili kalemlerin niteliğine uygun olarak bunlara ilişkin Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirmektedir. Bu kapsamda, müşterek faaliyetlere ilişkin kalemler tek bir yatırım olarak gösterilmemekte; Topluluğun ilgili varlıklar üzerindeki hakları, yükümlülüklere ilişkin sorumlulukları ve gelir ve giderlerdeki payları doğrudan finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Müşterek faaliyetler ile Topluluk arasında gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan bakiyeler, işlemler ve gerçekleşmemiş kâr veya zararlar ise ilgili finansal raporlama standartlarının hükümleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve gerekli düzeltmeler yapılmaktadır.

2.1.5. Geçerli Para Birimi ve Sunum Para Birimi

Topluluk bünyesindeki her bir işletmenin finansal tablolarında yer alan kalemler, ilgili işletmenin faaliyetlerini sürdürdüğü temel ekonomik çevrenin para birimi olan geçerli para birimi esas alınarak muhasebeleştirilmektedir. TMS 21 "Kur Değişiminin Etkileri" standardı uyarınca, Topluluk şirketlerinin faaliyetlerinden kaynaklanan işlemler ve bakiyeler, ilgili işletmelerin geçerli para birimleri dikkate alınarak finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Topluluğun geçerli para birimi ve konsolide finansal tablolarının sunum para birimi Türk lirasıdır ("TL"). Bu doğrultuda, Ana Ortaklık ve konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların finansal tabloları, geçerli para birimleri Türk lirası olması hâlinde doğrudan konsolide edilmekte; farklı bir geçerli para birimine sahip işletmelerin finansal tabloları ise TMS 21 hükümleri doğrultusunda Türk lirasına çevrilerek konsolidasyon işlemlerine dahil edilmektedir. Konsolide finansal tablolar, aksi belirtilmediği sürece Türk lirası cinsinden sunulmakta olup finansal tablo kalemleri ilgili Türkiye Finansal Raporlama Standartları ve Türkiye Muhasebe Standartları hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilmektedir.

2.1.6. Netleştirme/Mahsup

Topluluğun konsolide finansal tablolarında finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler, yalnızca hukuken uygulanabilir bir mahsup hakkının bulunması ve Topluluğun söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak gerçekleştirme veya eş zamanlı olarak tahsil etme ve yerine getirme niyetinin mevcut olması durumunda netleştirilerek gösterilmektedir. Bu koşulların birlikte sağlanmadığı durumlarda finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler konsolide finansal durum tablosunda ayrı ayrı muhasebeleştirilmekte ve sunulmaktadır.

Netleştirme işlemleri, Ana Ortaklık ve konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların finansal işlemleri dikkate alınarak, ilgili Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, Topluluk içindeki karşılıklı finansal varlık ve yükümlülükler öncelikle konsolidasyon eliminasyonlarına tabi tutulmakta; finansal durum tablosunda netleştirme ise ilgili standartlarda belirtilen koşulların sağlanması hâlinde uygulanmaktadır. Bu suretle konsolide finansal tabloların Topluluğun finansal durumunu gerçeğe uygun ve anlaşılabilir şekilde yansıtması amaçlanmaktadır.

2.1.7. İşletmenin Sürekliliği

Topluluk, konsolide finansal tablolarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve ilgili Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") hükümleri çerçevesinde, işletmenin sürekliliği ilkesi esasına göre hazırlamıştır. Bu kapsamda, konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Topluluğun öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüreceği, olağan faaliyetlerine devam edeceği ve faaliyetlerini sona erdirme veya tasfiye etme yönünde bir niyetinin ya da böyle bir zorunluluğunun bulunmadığı varsayımı esas alınmıştır.

İşletmenin sürekliliği varsayımının değerlendirilmesinde Topluluğun mevcut finansal durumu, faaliyet sonuçları, nakit akışları, finansman kaynakları, yükümlülüklerini yerine getirme kapasitesi ve geleceğe yönelik iş planları dikkate alınmaktadır. Bu çerçevede, konsolide finansal tablolar, aksi belirtilmediği sürece Topluluğun faaliyetlerini öngörülebilir gelecekte olağan iş akışı içerisinde sürdüreceği varsayımı doğrultusunda düzenlenmiştir.

2.1.8. Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı ("TFRS") uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklama doğrultusunda, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemlerine ait finansal tablolarında Türkiye Muhasebe Standardı 29 ("TMS 29") "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamışlardır. Bu kapsamda Topluluk, konsolide finansal tablolarının hazırlanmasında TMS 29 hükümlerini esas almakta ve yüksek enflasyonun finansal tablolar üzerindeki etkilerini dikkate almaktadır.

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler tarafından hazırlanan finansal tabloların, raporlama dönemi sonundaki cari satın alma gücünü yansıtacak şekilde düzeltilmesini öngörmektedir. Bu doğrultuda, konsolide finansal tablolarda yer alan parasal olmayan kalemler, ilgili işlem veya edinim tarihlerinden raporlama dönemi sonuna kadar gerçekleşen fiyat değişimleri dikkate alınarak cari satın alma gücü üzerinden yeniden ifade edilmektedir. Parasal kalemler ise raporlama dönemi sonundaki cari para birimi cinsinden ifade edildiklerinden ayrıca enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamaktadır. Enflasyon düzeltmesi sonucunda ortaya çıkan net parasal pozisyon kazanç veya kaybı, TMS 29 hükümleri çerçevesinde ilgili dönemin kâr veya zararına yansıtılmaktadır.

TMS 29 kapsamında, cari döneme ait konsolide finansal tabloların yanı sıra karşılaştırmalı olarak sunulan önceki dönem finansal tabloları da raporlama dönemi sonundaki ölçüm birimi cinsinden yeniden ifade edilmektedir. Bu uygulama ile farklı dönemlere ait finansal bilgilerin aynı satın alma gücü esasına göre karşılaştırılabilir olması ve yüksek enflasyonun Topluluğun konsolide finansal durumu, finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkilerinin daha anlamlı biçimde sunulması amaçlanmaktadır.

Bu doğrultuda, Topluluğun 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tabloları, karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla TMS 29 hükümleri çerçevesinde 30 Eylül 2026 tarihindeki cari satın alma gücü esasına göre yeniden ifade edilmiştir. Enflasyon düzeltmesi işlemlerinde, konsolidasyon kapsamındaki Ana Ortaklık ve bağlı ortaklıkların finansal tablolarında yer alan ilgili kalemlerin niteliği, kayıtlı değerleri ve ilk muhasebeleştirme tarihleri dikkate alınmıştır. Konsolidasyon işlemleri sonucunda oluşan grup içi eliminasyonlar ve diğer konsolidasyon düzeltmeleri de konsolide finansal tabloların TMS 29 hükümlerine uygun olarak sunulması amacıyla dikkate alınmıştır.

Konsolide finansal tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmasında, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") verileri esas alınmaktadır. Bu kapsamda, ilgili finansal tablo kalemlerinin düzeltme katsayıları, kalemlerin ilk kez finansal tablolara alındıkları tarihler ile raporlama dönemi sonundaki endeks değerleri dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Hesaplanan düzeltme katsayıları kullanılarak finansal tablo kalemleri raporlama dönemi sonundaki cari satın alma gücü cinsinden yeniden ifade edilmektedir.

TMS 29 kapsamında gerçekleştirilen düzeltmelerde, Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak değerlendirilmesine ilişkin uygulama çerçevesi ve ilgili dönemlere ait fiyat endeksleri dikkate alınmaktadır. Bu kapsamda, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren yayımlanan ilgili fiyat endeksi verileri, finansal tablo kalemlerinin işlem tarihleri ile raporlama tarihi arasındaki fiyat değişimlerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla konsolide finansal tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmasında esas alınan endeksler ve bunlara ilişkin düzeltme katsayıları aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Söz konusu endeksler ve katsayılar, Topluluğun konsolide finansal tablolarında yer alan ilgili kalemlerin raporlama dönemi sonundaki cari satın alma gücüne uyarlanmasında kullanılmıştır.

Tarih	TÜFE	Düzeltme Katsayı
Ara.23	1859,38	2,3494
Ara.24	2684,55	1,6272
Eyl.25	3367,22	1,2973
Ara.25	3513,87	1,2432
Eyl.26	4368,35	1,0000

Topluluğun Türkiye Muhasebe Standardı 29 ("TMS 29") "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında konsolide finansal tablolarında gerçekleştirdiği enflasyon düzeltmesi işlemlerinin temel esasları aşağıda açıklanmıştır:

a) Parasal varlıklar ve yükümlülükler: Parasal varlıklar ve yükümlülükler, Türk lirasının raporlama dönemi sonundaki cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmiş olduklarından TMS 29 kapsamında ayrıca enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamaktadır. Sabit veya belirlenebilir tutarda para olarak tahsil edilecek ya da ödenecek kalemlerin parasal nitelikte olup olmadığı, ilgili muhasebe standartları çerçevesinde değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, karşılaştırmalı olarak sunulan önceki dönem finansal tabloları, dönemler arasında karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla cari raporlama dönemi sonundaki ölçüm birimi esas alınarak yeniden ifade edilmektedir.

b) Parasal olmayan varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak kalemleri: Topluluğun konsolide finansal durum tablosunda yer alan parasal olmayan varlıklar, parasal olmayan yükümlülükler ve özkaynak kalemleri, TMS 29 hükümleri çerçevesinde enflasyon düzeltmesine tabi tutulmaktadır. Bu kapsamda söz konusu kalemler, ilk kez finansal tablolara alındıkları veya oluştukları tarihler esas alınarak, ilgili tarihten raporlama dönemi sonuna kadar genel fiyat düzeyinde meydana gelen değişimleri yansıtan düzeltme katsayıları kullanılarak yeniden ifade edilmektedir.

   Düzeltme işlemlerinde, Ana Ortaklık ve konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların finansal tablolarında yer alan ilgili kalemlerin niteliği, ilk muhasebeleştirme tarihleri ve varsa daha önce gerçekleştirilen enflasyon düzeltmeleri dikkate alınmaktadır. Konsolidasyon işlemleri sonucunda oluşan ilgili düzeltmeler de konsolide finansal tabloların TMS 29 hükümlerine uygun olarak sunulması amacıyla değerlendirilmektedir. Böylece parasal olmayan kalemlerin ve özkaynak unsurlarının raporlama dönemi sonundaki cari satın alma gücü üzerinden sunulması ve farklı dönemlere ait finansal bilgilerin karşılaştırılabilirliğinin sağlanması amaçlanmaktadır.

c) Kâr veya zarar tablosu kalemleri: Topluluğun konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan gelir ve gider kalemleri, ilgili işlemlerin finansal tablolara ilk kez yansıtıldığı tarihler esas alınarak, işlem tarihinden raporlama dönemi sonuna kadar genel fiyat düzeyinde meydana gelen değişimleri yansıtan düzeltme katsayıları aracılığıyla enflasyona göre düzeltilmektedir.

   Bu kapsamda hasılat, satışların maliyeti, genel yönetim giderleri, pazarlama giderleri, finansman gelir ve giderleri ile diğer gelir ve gider kalemleri, ilgili işlem tarihlerine ait endeksler dikkate alınarak raporlama dönemi sonundaki cari satın alma gücü cinsinden yeniden ifade edilmektedir. Böylece farklı tarihlerde gerçekleşen işlemlerden kaynaklanan tutarların aynı satın alma gücü birimi üzerinden değerlendirilmesi ve Topluluğun finansal performansının karşılaştırılabilir şekilde sunulması amaçlanmaktadır.

d) Net parasal pozisyon kazançları ve kayıpları: Enflasyonun Topluluğun parasal varlıkları ve parasal yükümlülükleri üzerindeki etkisinden kaynaklanan net parasal pozisyon kazanç veya kaybı, TMS 29 hükümleri çerçevesinde hesaplanmaktadır. Bu hesaplamada, raporlama dönemi boyunca parasal varlık ve yükümlülüklerin yapısında meydana gelen değişimler, ilgili işlemlerin gerçekleşme zamanları ve enflasyonun satın alma gücü üzerindeki etkileri dikkate alınmaktadır.

Enflasyonist ortamda parasal varlık ve yükümlülüklerin satın alma gücünde meydana gelen değişimlerden kaynaklanan net etki, ilgili standardın hükümlerine uygun olarak belirlenmekte ve dönemin kâr veya zararına yansıtılmaktadır. Bu kapsamda hesaplanan net parasal pozisyon kazancı veya kaybı, Topluluğun konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrı bir kalem olarak muhasebeleştirilmekte ve sunulmaktadır.

2.1.9. Türkiye Finansal Raporlama/Muhasebe Standartlarındaki Değişiklikler

Topluluğun 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolarının hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikaları, aşağıda açıklanan ve 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren yeni ve değiştirilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS"), Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ve ilgili yorumlar dışında, önceki dönemlerde uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olarak sürdürülmüştür.

Yeni ve değiştirilmiş standartlar ile yorumların Topluluğun konsolide finansal durumu, finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki muhtemel etkileri; ilgili düzenlemelerin kapsamı, konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların faaliyetleri ve Topluluğun iş modeli ile ilişkileri dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Söz konusu düzenlemelerin konsolide finansal tablolara etkileri, ilgili standartların yürürlük tarihleri ve geçiş hükümleri çerçevesinde ele alınmıştır.

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

TFRS 9 ve TFRS 7 – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler

Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanmak üzere yürürlüğe girmiş olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliklerin temel amacı finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve ölçümüne ilişkin hükümlerin açıklığa kavuşturulması ve finansal tablo kullanıcılarına sunulan açıklamaların geliştirilmesidir.

Başlıca değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

- Elektronik ödeme sistemleri aracılığıyla gerçekleştirilen bazı finansal yükümlülüklerin ödenmesi durumunda, ilgili yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılma zamanına ilişkin hükümlerin açıklığa kavuşturulması ve belirli koşullar altında istisna uygulanmasına imkân tanınması.
- Finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akışlarının yalnızca anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerinden oluşup oluşmadığının değerlendirilmesine yönelik ilave açıklamalar ve rehberlik sağlanması.
- Çevresel, sosyal ve yönetişim ("ESG") hedeflerine bağlı nakit akışı özellikleri gibi, sözleşme koşulları nakit akışlarının tutarını veya zamanlamasını değiştirebilen belirli finansal araçlara ilişkin ilave dipnot açıklamalarının getirilmesi.
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin açıklama hükümlerinin güncellenmesi.

Topluluk, söz konusu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki etkilerini, sahip olduğu finansal araçların niteliği ve ilgili sözleşme koşulları çerçevesinde değerlendirmektedir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanmak üzere yürürlüğe giren yıllık iyileştirmeler, standart hükümlerindeki ifadelerin açıklığa kavuşturulmasını ve uygulamada ortaya çıkabilecek sınırlı kapsamlı tutarsızlıkların giderilmesini amaçlamaktadır. Söz konusu iyileştirmeler aşağıdaki standartları kapsamaktadır:

- TFRS 1 – Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması,
- TFRS 7 – Finansal Araçlar: Açıklamalar ve ilgili uygulama rehberi,
- TFRS 9 – Finansal Araçlar,

- TFRS 10 – Konsolide Finansal Tablolar,
- TMS 7 – Nakit Akış Tablosu.

Bu değişiklikler, ilgili standartların uygulanmasına yönelik teknik açıklamaların ve muhasebeleştirme hükümlerinin tutarlılığını artırmayı hedeflemektedir. Topluluk açısından söz konusu yıllık iyileştirmelerin etkisi, ilgili standart hükümlerinin Topluluğun işlemleri ve finansal raporlama uygulamaları bakımından geçerliliği dikkate alınarak değerlendirilmektedir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Konsolide Finansal tabloların onaylandığı tarih itibarıyla yayımlanmış olmakla birlikte, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara hesap dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Topluluk tarafından erken uygulanmamış standartlar, standart değişiklikleri ve yorumlar aşağıda açıklanmaktadır. Topluluk, ilgili düzenlemelerin yürürlüğe girmesiyle birlikte kendi faaliyetleri ve finansal raporlama uygulamaları açısından geçerli olan hükümlerin etkilerini değerlendirecek ve gerekli değişiklikleri ilgili konsolide finansal tablolarına ve dipnotlarına yansıtacaktır.

TMS 21 – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri standardına ilişkin "Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim" başlıklı değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanmak üzere yayımlanmıştır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişiklikler geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarının çevrilmesine ilişkin esasları düzenlemektedir.

Değişiklikler kapsamında, ilgili koşulların sağlandığı durumlarda, finansal tabloların yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesinde kullanılacak kur ve karşılaştırmalı finansal bilgilerin sunumuna ilişkin hükümler açıklığa kavuşturulmuştur. Düzenlemenin amacı, finansal bilgilerin karşılaştırılabilirliğini ve faydasını artırmak, uygulamadaki farklılıkları azaltmak ve finansal tablo kullanıcılarına daha tutarlı bilgi sunulmasını sağlamaktır.

Topluluk, söz konusu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerini, geçerli ve sunum para birimleri ile varsa yurt dışındaki işletmelerinin finansal tablolarının çevrimine ilişkin koşullar çerçevesinde değerlendirecektir. Topluluğun mevcut faaliyet ve raporlama yapısı bakımından söz konusu değişikliklerin uygulanabilirliği ayrıca dikkate alınacaktır.

TFRS 18 – Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

KGK tarafından 8 Mayıs 2025 tarihinde yayımlanan TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama standardı 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18, finansal tablolarda sunulan bilgilerin niteliğini, tutarlılığını ve karşılaştırılabilirliğini geliştirmek amacıyla mevcut sunum ve açıklama hükümlerini yeniden düzenlemekte ve TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerini almaktadır.

Yeni standardın başlıca düzenlemeleri aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

- Kâr veya zarar tablosunun yapısı: Gelir ve giderlerin esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri ve finansman faaliyetleri gibi belirlenmiş kategoriler altında sınıflandırılması ve belirli ara toplamların sunulması.
- Yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri: İşletmenin finansal tabloları dışında kamuya açıkladığı belirli performans ölçütlerine ilişkin açıklamaların finansal tablo dipnotlarında sunulması.

- Toplulaştırma ve ayrıştırma ilkeleri: Finansal tablo kalemlerinin benzer özelliklerine göre gruplandırılması ve önemli farklılıklar içeren kalemlerin ayrı gösterilmesine ilişkin ilkelerin geliştirilmesi.
- Finansal tablo sunumunun tutarlılığı: Temel finansal tablolar ile dipnotlarda sunulan bilgilerin daha anlaşılır, karşılaştırılabilir ve kullanıcı ihtiyaçlarına uygun hâle getirilmesi.

TFRS 18'in uygulanmasıyla birlikte Topluluğun gelir ve giderlerinin sınıflandırılmasında, kâr veya zarar tablosunda sunulacak ara toplamların belirlenmesinde ve dipnot açıklamalarında değişiklikler meydana gelebilecektir. Topluluk, standardın ilk uygulama tarihine kadar mevcut finansal raporlama süreçlerini değerlendirecek ve gerekli sistemsel, operasyonel ve muhasebesel hazırlıkları gerçekleştirecektir. Standardın finansal tablolar üzerindeki etkilerinin kapsamı, uygulama çalışmalarının ilerlemesine bağlı olarak belirlenecektir.

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

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar standardı, 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanmak üzere yayımlanmıştır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup standardın uygulanması, gerekli koşulları sağlayan işletmeler açısından ihtiyaridir.

TFRS 19, kamuya hesap verme sorumluluğu bulunmayan ve belirli koşulları sağlayan bağlı ortaklıkların, diğer TFRS hükümlerini uygulamaya devam etmekle birlikte, standartlarda yer alan kapsamlı açıklama hükümleri yerine TFRS 19'da belirlenen azaltılmış açıklama hükümlerini uygulamalarına imkân tanımaktadır. Bu düzenleme ile finansal tablo kullanıcılarının bilgi ihtiyaçlarının karşılanması ve finansal raporlama sürecindeki maliyetlerin azaltılması amaçlanmaktadır.

Standardın uygulanabilmesi için işletmenin bağlı ortaklık olması, kamuya hesap verme sorumluluğunun bulunmaması ve TFRS'lere uygun, kamuya açık konsolide finansal tablolar hazırlayan bir ana ortaklığa veya ara kademe ana ortaklığa sahip olması gibi koşulların birlikte sağlanması gerekmektedir. Bu nedenle, TFRS 19'un uygulanabilirliği işletmenin hukuki ve finansal raporlama yapısı çerçevesinde değerlendirilmelidir.

UFRS 20 – Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler

Düzenleyici varlıklar ve düzenleyici yükümlülüklerle ilgili uluslararası düzenlemeler, belirli türde fiyat düzenlemelerine tabi işletmelerin finansal raporlamasına ilişkin hükümler içermektedir. Bu düzenlemelerin amacı, fiyat düzenlemelerinin işletmelerin finansal durumu, finansal performansı ve gelecekteki nakit akışları üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından daha iyi anlaşılmasını sağlamaktır.

Söz konusu düzenlemelerin Türkiye'deki finansal raporlama uygulamalarına etkisi değerlendirilirken, ilgili standardın KGK tarafından yayımlanma ve yürürlüğe alınma durumu ile Topluluğun faaliyetlerinin standardın kapsamına girip girmediği dikkate alınmalıdır. Topluluk, yalnızca Türkiye'de yürürlüğe alınmış ve kendisi açısından uygulanabilir olan düzenlemeler çerçevesinde muhasebe politikalarını belirleyecektir.

Bu kapsamda, uluslararası düzeyde yayımlanan ancak Türkiye'deki TFRS setine alınma ve yürürlük durumu ayrıca doğrulanması gereken düzenlemeler, yürürlükteki TFRS'lerin yerine geçecek şekilde değerlendirilmemelidir.

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Topluluk, muhasebe politikalarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") hükümleri çerçevesinde belirlemekte ve tutarlı bir şekilde uygulamaktadır. Muhasebe politikalarında değişiklik yapılması, yalnızca ilgili bir TMS/TFRS standardı veya yorumunun değişikliği zorunlu kılması ya da yeni muhasebe politikasının Topluluğun konsolide finansal durumu, finansal performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin etkilerini daha güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgiler sağlayacak şekilde yansıtması durumunda mümkündür.

Yeni veya değiştirilmiş bir standardın ilk kez uygulanması sonucunda ortaya çıkan muhasebe politikası değişiklikleri, ilgili standardın öngördüğü geçiş hükümleri doğrultusunda muhasebeleştirilir. İlgili standartta özel geçiş hükümlerinin bulunması durumunda, söz konusu hükümler esas alınarak geriye dönük veya ileriye dönük uygulama gerçekleştirilir. Özel geçiş hükümlerinin bulunmadığı durumlarda ise muhasebe politikalarında meydana gelen önemli değişiklikler, TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar standardı uyarınca geriye dönük olarak uygulanır. Bu kapsamda, uygulanabilir olduğu ölçüde önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı finansal bilgiler yeniden düzenlenir ve değişikliğin etkileri, ilgili dönemlerin finansal tablolarına yansıtılır.

Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin cari dönem, önceki dönemler veya gelecek dönemler üzerindeki etkileri, ilgili TMS/TFRS hükümleri çerçevesinde değerlendirilir. Geriye dönük uygulamanın gerekli olduğu durumlarda, değişikliğin karşılaştırmalı finansal bilgiler üzerindeki etkileri belirlenir ve gerekli düzeltmeler yapılır. Önceki dönemlere ilişkin düzeltmelerin sunulan en erken dönemin başlangıç tarihindeki finansal tablo kalemlerini etkilemesi durumunda, ilgili varlık, yükümlülük ve özkaynak kalemleri de gerekli olduğu ölçüde yeniden düzenlenir.

Muhasebe politikalarındaki önemli değişikliklere ilişkin olarak, TMS 8 kapsamında aşağıdaki hususlar konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklanır:

- Muhasebe politikasında yapılan değişikliğin niteliği ve değişikliğe neden olan hususlar,
- Yeni veya değiştirilmiş standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan değişikliklerde, ilgili standardın adı ve varsa geçiş hükümlerinin niteliği,
- Değişikliğin cari döneme ve sunulan her bir önceki döneme ilişkin konsolide finansal tablo kalemleri üzerindeki düzeltme tutarları,
- Uygulanabilir olduğu durumlarda, sunulan en erken dönemin başlangıcına ilişkin düzeltmelerin tutarı,
- Karşılaştırmalı finansal bilgilerin yeniden düzenlenip düzenlenmediği ve yeniden düzenleme yapılmamışsa bunun nedenleri,
- Geriye dönük uygulamanın mümkün olmadığı durumlarda, bu duruma yol açan koşullar ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı.

Topluluk, muhasebe politikalarındaki değişiklikleri değerlendirirken konsolide finansal tabloların karşılaştırılabilirliğini, tutarlılığını ve gerçeğe uygun sunumunu esas almaktadır. Bu doğrultuda, yapılan değişikliklerin konsolide finansal tablolar üzerindeki etkileri belirlenmekte, gerekli düzeltmeler ilgili dönemlere yansıtılmakta ve finansal tablo kullanıcılarının değişikliğin niteliğini ve sonuçlarını anlayabilmelerini sağlayacak açıklamalara dipnotlarda yer verilmektedir.

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, Topluluğun faaliyetleri ve gelecekteki ekonomik koşullara ilişkin belirsizlikler nedeniyle bazı konsolide finansal tablo kalemlerinin doğrudan ve kesin olarak ölçülememesi durumunda, yönetimin tahmin ve varsayımlarda bulunmasını gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar; raporlama dönemi itibarıyla mevcut olan en güncel, güvenilir ve makul bilgilere, geçmiş dönem deneyimlerine, mevcut ekonomik koşullara ve gelecekteki gelişmelere ilişkin beklentilere dayanılarak belirlenmektedir. Tahminlerin oluşturulmasında kullanılan bilgi ve varsayımlar, ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve gider kalemlerinin konsolide finansal tablolara doğru ve gerçeğe uygun bir şekilde yansıtılmasını amaçlamaktadır.

Topluluk, muhasebe tahminlerini belirli aralıklarla gözden geçirmekte ve tahminlerin dayandığı koşullarda veya kullanılan bilgi ve varsayımlarda meydana gelen değişiklikleri dikkate almaktadır. Yeni bilgilerin elde edilmesi, mevcut koşulların değişmesi veya gelecekteki gelişmelere ilişkin beklentilerin farklılaşması sonucunda muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılması gerekebilir. Tahminlerde meydana gelen değişiklikler, önceki dönemlerde mevcut olan bilgilerin yanlış olduğu anlamına gelmemekte; yeni bilgi ve gelişmeler doğrultusunda tahminlerin güncellenmesini ifade etmektedir.

TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar standardı uyarınca, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, değişikliğin yapıldığı dönemde ve değişikliğin gelecek dönemleri etkilemesi durumunda ilgili gelecek dönemlerde ileriye yönelik olarak muhasebeleştirilir. Değişikliğin yalnızca cari dönemi etkilemesi durumunda etkisi cari dönemin kâr veya zararına yansıtılır. Değişikliğin hem cari dönemi hem de gelecek dönemleri etkilemesi durumunda ise ilgili etki, etkilenen dönemlerin konsolide finansal tablolarına yansıtılır.

Muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin etkileri, ilgili varlık, yükümlülük, gelir veya gider kaleminin niteliğine uygun olarak muhasebeleştirilir. Tahmin değişiklikleri nedeniyle önceki dönemlere ait konsolide finansal tablolar geriye dönük olarak yeniden düzenlenmez. Bununla birlikte, bir değişikliğin muhasebe tahminindeki güncellemeden değil, önceki dönemlerde mevcut olan güvenilir bilgilerin kullanılmamasından veya yanlış kullanılmasından kaynaklandığının belirlenmesi durumunda, ilgili husus TMS 8 kapsamında muhasebe hatası olarak değerlendirilir.

Topluluk, muhasebe tahminlerindeki değişiklikleri değerlendirirken konsolide finansal tabloların güvenilirliğini, tutarlılığını ve karşılaştırılabilirliğini gözetmekte; önemli nitelikteki tahmin değişikliklerinin konsolide finansal durum ve finansal performans üzerindeki etkilerini ilgili TFRS/TMS hükümleri çerçevesinde konsolide finansal tablolara yansıtmaktadır. Cari dönemi veya gelecek dönemleri önemli ölçüde etkileyen muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin niteliği ve finansal etkileri, gerekli olduğu durumlarda konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

2.2.3. Hatalar

Konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında konsolide finansal tablo kalemlerinin muhasebeleştirilmesi, ölçülmesi, sunulması veya açıklanması aşamalarında ortaya çıkan hatalar, tespit edilmelerini takiben TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar standardı hükümleri çerçevesinde değerlendirilir. Önceki dönemlere ilişkin önemli hatalar, hatanın fark edilmesinden sonra onaylanacak ilk konsolide finansal tablo setinde, uygulanabilir olduğu ölçüde geriye dönük olarak düzeltilir. Geriye dönük düzeltmenin amacı, konsolide finansal tabloların ilgili dönemlerde geçerli olması gereken muhasebe politikaları ve güvenilir bilgiler doğrultusunda sunulmasını sağlamak ve dönemler arasındaki karşılaştırılabilirliği korumaktır.

Önceki dönemlere ilişkin hataların düzeltilmesinde aşağıdaki yöntemler uygulanır:

- Hatanın meydana geldiği döneme ilişkin karşılaştırmalı bilgilerin yeniden düzenlenmesi: Hatanın sunulan önceki dönemlerden birinde meydana gelmiş olması durumunda, ilgili döneme ait konsolide finansal tablo kalemleri, hata hiç yapılmamış olsaydı ortaya çıkacak tutarları yansıtacak şekilde yeniden düzenlenir. Düzeltmenin etkileri, ilgili konsolide finansal tablo kalemlerine ve gerekli olduğu durumlarda dipnot açıklamalarına yansıtılır.
- En erken sunulan dönemin açılış bakiyelerinin yeniden düzenlenmesi: Hatanın sunulan en eski konsolide finansal tablo döneminden önceki bir dönemde meydana gelmiş olması durumunda, hatanın kümülatif etkisi dikkate alınarak sunulan en erken dönemin başlangıcındaki varlık, yükümlülük ve özkaynak kalemlerinin açılış tutarları yeniden düzenlenir. Böylece geçmiş dönemlerden kaynaklanan hataların cari dönem finansal tabloları üzerindeki etkilerinin giderilmesi amaçlanır.

Geçmiş dönem hatalarının tüm karşılaştırmalı dönemler üzerindeki kümülatif etkisinin belirlenmesinin mümkün olmadığı durumlarda, Topluluk, düzeltmeyi geriye dönük olarak uygulayabildiği en erken dönemin başlangıcından itibaren gerçekleştirir. Bu kapsamda, söz konusu tarihteki varlık, yükümlülük ve özkaynak açılış bakiyeleri yeniden düzenlenir ve düzeltme, ilgili döneme ilişkin mevcut ve güvenilir bilgiler esas alınarak yapılır. Geriye dönük düzeltmenin belirli bir dönem veya dönemler için uygulanmasının mümkün olmadığı durumlarda, TMS 8'in ilgili hükümleri doğrultusunda gerekli değerlendirmeler yapılır ve uygulanabilir olan en erken tarihten itibaren düzeltme gerçekleştirilir.

Muhasebe hatalarının düzeltilmesi, ilgili dönemin konsolide finansal performansını olduğundan farklı gösterebilecek etkilerin giderilmesini ve konsolide finansal tabloların gerçeğe uygun sunumunun desteklenmesini amaçlamaktadır. Bu nedenle, önceki dönem hatalarından kaynaklanan düzeltmeler, hata cari dönemde tespit edilmiş olsa dahi, ilgili muhasebe standardının hükümleri çerçevesinde geçmiş dönem finansal bilgilerinde muhasebeleştirilir; cari dönem kâr veya zararına, cari dönemde gerçekleşmiş bir işlem veya olayın etkisiymiş gibi yansıtılmaz.

Topluluk, önceki dönemlere ilişkin önemli hataların niteliğini, ilgili konsolide finansal tablo kalemleri üzerindeki düzeltme tutarlarını ve sunulan her bir önceki dönem bakımından mümkün olan düzeltme etkilerini konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklar. Geriye dönük düzeltmenin belirli dönemler için uygulanmasının mümkün olmaması durumunda ise bu duruma neden olan koşullar ile düzeltmenin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde gerçekleştirildiğine ilişkin bilgilere yer verilir.

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Hasılat

Topluluk, müşteri sözleşmelerinden elde edilen hasılatı, TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardı hükümleri doğrultusunda muhasebeleştirmektedir. Bu kapsamda hasılat, müşteriye taahhüt edilen mal veya hizmetlerin devrine ilişkin edim yükümlülüğünün yerine getirilmesiyle birlikte, söz konusu mal veya hizmetler üzerindeki kontrolün müşteriye geçtiği ölçüde konsolide finansal tablolara alınmaktadır. Bir varlığın kontrolünün müşteriye geçmesi; müşterinin ilgili varlığın kullanımını yönlendirebilmesi, varlıktan elde edilecek ekonomik faydaların önemli bir bölümünü sağlayabilmesi ve diğer tarafların bu faydalara erişimini kısıtlayabilmesi anlamına gelmektedir.

Topluluk, müşteri sözleşmelerinden doğan hasılatın muhasebeleştirilmesinde TFRS 15 standardında belirtilen beş aşamalı modeli uygulamaktadır. Bu model aşağıdaki aşamalardan oluşmaktadır:

1. Müşterilerle yapılan sözleşmelerin belirlenmesi,
2. Sözleşmelerde yer alan edim yükümlülüklerinin belirlenmesi,
3. Sözleşmeye ilişkin işlem fiyatının belirlenmesi,
4. İşlem fiyatının sözleşmede yer alan edim yükümlülüklerine dağıtılması,
5. Her bir edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde veya getirildikçe hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Bu kapsamda öncelikle müşterilerle yapılan sözleşmeler değerlendirilerek sözleşmelerin TFRS 15 kapsamında hasılatın muhasebeleştirilmesine uygun olup olmadığı belirlenmektedir. Sözleşmede yer alan tarafların hak ve yükümlülükleri, taahhüt edilen mal veya hizmetlerin niteliği ve sözleşmenin ticari özü dikkate alınarak her bir edim yükümlülüğü ayrı ayrı tanımlanmaktadır. Bir sözleşmede birden fazla mal veya hizmetin taahhüt edilmesi durumunda, söz konusu mal veya hizmetlerin ayrı edim yükümlülüğü oluşturup oluşturmadığı, müşteriye ayrı ayrı fayda sağlayabilme ve sözleşme kapsamında ayrı olarak belirlenebilme kriterleri çerçevesinde değerlendirilmektedir.

Edim yükümlülüklerinin belirlenmesini takiben, sözleşme kapsamında müşteriden tahsil edilmesi beklenen bedel esas alınarak işlem fiyatı belirlenmektedir. İşlem fiyatının belirlenmesinde sabit ve değişken bedel unsurları, varsa indirimler, teşvikler, iadeler ve diğer sözleşmesel düzenlemeler dikkate alınmaktadır. İşlem fiyatının birden fazla edim yükümlülüğüne dağıtılması gerektiğinde, dağıtım işlemi ilgili mal veya hizmetlerin ayrı satış fiyatları esas alınarak yapılmaktadır. Bu suretle her bir edim yükümlülüğüne ilişkin hasılat tutarı belirlenmektedir.

Topluluk, edim yükümlülüklerinin yerine getirilme biçimini değerlendirerek hasılatın zaman içinde mi yoksa belirli bir anda mı muhasebeleştirileceğini tespit etmektedir. Bir edim yükümlülüğünün zaman içinde yerine getirilmesi durumunda hasılat, ilgili edim yükümlülüğünün yerine getirilme düzeyini uygun şekilde yansıtan bir ilerleme ölçüsü esas alınarak muhasebeleştirilmektedir. İlerleme düzeyinin belirlenmesinde, ilgili sözleşmenin niteliğine uygun olarak çıktı veya girdi yöntemlerinden yararlanılabilmektedir. Edim yükümlülüğünün belirli bir anda yerine getirilmesi durumunda ise hasılat, ilgili mal veya hizmet üzerindeki kontrolün müşteriye geçtiği tarihte konsolide finansal tablolara alınmaktadır.

Topluluk, müşteri sözleşmelerini TFRS 15 kapsamında hasılat olarak muhasebeleştirebilmek için aşağıdaki koşulların tamamının karşılanmasını aramaktadır:

- Sözleşmenin taraflarının sözleşmeyi yazılı, sözlü veya diğer ticari teamüller doğrultusunda onaylamış olması ve kendi yükümlülüklerini yerine getirmeyi taahhüt etmesi,
- Topluluğun her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlere ilişkin haklarını belirleyebilmesi,
- Topluluğun devredilecek mal veya hizmetlere ilişkin ödeme koşullarını belirleyebilmesi,

- Sözleşmenin ticari bir öze sahip olması; başka bir ifadeyle, sözleşme sonucunda Topluluğun gelecekteki nakit akışlarının tutarında, zamanlamasında veya riskinde değişiklik beklenmesi,
- Topluluğun müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığında hak kazanacağı bedeli tahsil etmesinin muhtemel olması.

Bedelin tahsil edilebilirliğinin değerlendirilmesinde, müşterinin vadesi geldiğinde sözleşmede belirlenen bedeli ödeme kabiliyeti ve ödeme niyeti dikkate alınmaktadır. Bu değerlendirme, sözleşmenin başlangıcında mevcut olan koşullar ve ilgili müşteri hakkında elde bulunan güvenilir bilgiler esas alınarak yapılmaktadır.

Topluluk, hasılatın muhasebeleştirilmesinde sözleşmenin niteliğini, edim yükümlülüklerinin yerine getirilme zamanını, işlem fiyatını ve müşteriye devredilen mal veya hizmetler üzerindeki kontrolün geçişini birlikte değerlendirmektedir. Böylece hasılatın, ilgili edim yükümlülüklerinin yerine getirilmesini yansıtacak şekilde doğru raporlama döneminde konsolide finansal tablolara alınması ve finansal tablo kullanıcılarına Topluluğun faaliyetlerinden kaynaklanan gelirler hakkında ihtiyaca uygun ve güvenilir bilgi sunulması amaçlanmaktadır.

Gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılat
Topluluk, gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılatı, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardı hükümleri doğrultusunda muhasebeleştirmektedir. Hasılat, müşteriye taahhüt edilen gayrimenkulün devrine ilişkin edim yükümlülüğünün yerine getirilmesi ve ilgili gayrimenkul üzerindeki kontrolün müşteriye geçmesi durumunda konsolide finansal tablolara alınmaktadır.

Gayrimenkulün kontrolünün müşteriye devredilip devredilmediği değerlendirilirken, sözleşme hükümleri, mülkiyetin devrine ilişkin yasal koşullar, gayrimenkulün fiilî kullanım hakkının müşteriye geçmesi ve müşterinin gayrimenkulden sağlanan ekonomik faydaları elde etme ve diğer tarafların bu faydalara erişimini engelleme imkânı gibi göstergeler dikkate alınmaktadır. Edim yükümlülüğünün belirli bir zamanda yerine getirildiği sonucuna varılması durumunda hasılat, kontrolün müşteriye geçtiği tarihte muhasebeleştirilmektedir.

Gayrimenkul satış bedelinin belirlenmesinde, müşteriyle yapılan sözleşmede yer alan işlem bedeli esas alınmaktadır. Sözleşme kapsamında değişken bedel unsurlarının, indirimlerin, teşviklerin veya benzeri düzenlemelerin bulunması durumunda, işlem bedeli TFRS 15 hükümleri çerçevesinde belirlenmektedir. Gayrimenkul satışlarından kaynaklanan hasılat, ilgili edim yükümlülüğünün yerine getirildiği ölçüde ve tahsil edilmesi beklenen bedel esas alınarak konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri
Topluluk, sahip olduğu gayrimenkullerin kiralanmasından elde edilen kira gelirlerini, ilgili kiralama sözleşmelerinin hükümleri ve uygulanabilir finansal raporlama standartları çerçevesinde muhasebeleştirmektedir. Faaliyet kiralamaları kapsamında elde edilen kira gelirleri, kira sözleşmesinde belirlenen süre boyunca doğrusal yöntem kullanılarak tahakkuk esasına göre kâr veya zarara yansıtılmaktadır. Bu yöntem, sözleşme süresince kira gelirlerinin finansal tablolara sistematik ve tutarlı bir şekilde aktarılmasını sağlamaktadır.

Kiralama sözleşmeleri kapsamında kiracılara kira ödemelerinde indirim, kira ödemesiz dönem veya benzeri ekonomik teşvikler sağlanması durumunda, söz konusu teşviklerin muhasebeleştirilmesi ilgili kiralama standardının hükümlerine göre belirlenmektedir. Faaliyet kiralamalarında kiracıya sağlanan teşvikler, ilgili standart uyarınca kira gelirini azaltacak şekilde kiralama süresi boyunca muhasebeleştirilmektedir.

Kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede belirlenen kira bedelleri, kiralama süresi, varsa kira artış hükümleri ve kiracılara sağlanan teşvikler dikkate alınmaktadır. Tahakkuk etmiş ancak henüz tahsil edilmemiş kira gelirleri, ilgili muhasebeleştirme koşullarının sağlanması durumunda finansal tablolara

yansıtılmaktadır. Kira gelirlerine ilişkin tahsilat ve alacakların değerlendirilmesinde ise ilgili finansal araç standartlarının hükümleri uygulanmaktadır.

Topluluk, gayrimenkul satışlarından ve kiralamalarından elde edilen gelirleri, işlemlerin niteliğine ve ilgili sözleşme koşullarına uygun olarak sınıflandırmakta ve finansal tablolarında ilgili gelir kalemleri altında göstermektedir. Bu uygulamalarla, hasılat ve kira gelirlerinin ilgili raporlama dönemlerine doğru ve tutarlı biçimde yansıtılması amaçlanmaktadır.

2.3.2. Stoklar

Topluluğun stokları, satılmak amacıyla elde tutulan ve üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmesi planlanan arsalar ile geliştirilmekte olan arsalar ve tamamlanmamış gayrimenkul projelerinden oluşmaktadır.

Stokların muhasebeleştirilmesi ve ölçümünde TMS 2 Stoklar Standardı uygulanmaktadır. Bu kapsamda stoklar, maliyet bedeli ile net gerçekleşebilir değerin düşük olanı üzerinden ölçülmektedir. Stokların maliyet bedeli; satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut konumuna ve durumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içermektedir. Satın alma maliyetleri, satın alma fiyatı ile stokların edinilmesiyle doğrudan ilişkilendirilebilen ve maliyete dahil edilmesi gereken diğer giderlerden oluşmaktadır. Gayrimenkul projelerine ilişkin maliyetler ise arsa edinim bedelleri ile proje geliştirme ve inşaat faaliyetleri kapsamında katlanılan ve stokların mevcut durumuna getirilmesiyle doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri kapsamaktadır.

Stok maliyetlerinin hesaplanmasında ağırlıklı ortalama maliyet yöntemi kullanılmaktadır.

Net gerçekleşebilir değer, Topluluğun olağan faaliyetleri kapsamında stokların satışından elde etmeyi beklediği tahmini satış fiyatından, tahmini tamamlanma maliyetleri ile satışın gerçekleştirilmesi için gerekli tahmini maliyetlerin düşülmesiyle hesaplanan tutarı ifade etmektedir. Net gerçekleşebilir değer, raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut koşullar ve güvenilir bilgiler dikkate alınarak belirlenmektedir.

Raporlama dönemleri itibarıyla stokların maliyet bedeli ile net gerçekleşebilir değeri karşılaştırılmakta ve net gerçekleşebilir değerin maliyet bedelinin altına düşmesi durumunda stokların defter değeri net gerçekleşebilir değere indirilmektedir. Bu kapsamda oluşan değer düşüklüğü tutarı, ilgili dönemin kâr veya zarar tablosunda gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Önceki dönemlerde stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların ortadan kalkması veya değişen ekonomik koşullar sonucunda net gerçekleşebilir değerin arttığının belirlenmesi hâlinde, daha önce muhasebeleştirilen değer düşüklüğü karşılığı iptal edilmektedir. Bununla birlikte, iptal edilen tutar önceki dönemlerde muhasebeleştirilmiş değer düşüklüğü tutarını aşmamakta ve stokların yeni defter değeri, maliyet bedelini geçmemektedir. Değer düşüklüğü karşılığının iptali, ilgili dönemde kâr veya zarar tablosunda stoklara ilişkin giderlerde azalış olarak muhasebeleştirilmektedir.

2.3.3. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri; Topluluğun kasasında bulunan nakit mevcudu, bankalardaki vadesiz mevduatları, kısa vadeli vadeli mevduatları ve nakde kolayca çevrilebilen, tutarı belirli bir nakde dönüştürülebilen ve değer değişim riski önemsiz olan diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Nakit benzerleri olarak sınıflandırılan yatırımların, edinildikleri tarihte vadesinin genellikle üç ay veya daha kısa olması ve kısa vadeli nakit taahhütlerinin karşılanması amacıyla elde tutulması esas alınmaktadır.

Nakit ve nakit benzerlerinin muhasebeleştirilmesi ve ölçümünde ilgili Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümleri uygulanmaktadır. Türk lirası cinsinden nakit mevcudu ve vadesiz banka mevduatları, nominal değerleri üzerinden; vadeli mevduatlar ise anapara tutarları ile raporlama dönemi sonuna kadar tahakkuk etmiş faiz gelirleri dikkate alınarak konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadır. Tahakkuk etmiş faiz gelirleri, ilgili dönemin kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Kasada Bulunan Nakit

Türk lirası cinsinden kasa mevcudu, nominal değeri üzerinden finansal tablolarda gösterilmektedir. Yabancı para cinsinden kasa mevcudu ise raporlama dönemi sonundaki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) döviz alış kuru kullanılarak Türk lirasına çevrilmekte ve konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadır. Yabancı para çevrimlerinden kaynaklanan kur farkları, ilgili muhasebe standartları uyarınca kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Banka Mevduatları

Banka mevduatları, Türk lirası ve yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduat hesapları ile bu hesaplara ilişkin raporlama dönemi sonuna kadar tahakkuk etmiş faiz gelirlerinden oluşmaktadır. Türk lirası cinsinden vadesiz mevduatlar nominal değerleri üzerinden, vadeli mevduatlar ise anapara tutarları ve tahakkuk etmiş faiz gelirleri dikkate alınarak raporlanmaktadır.

Yabancı para cinsinden banka mevduatları, raporlama dönemi sonundaki TCMB döviz alış kurları esas alınarak Türk lirasına çevrilmektedir. Söz konusu çevrim sonucunda ortaya çıkan kur farkları, ilgili standartlar çerçevesinde dönem kâr veya zararına yansıtılmaktadır.

Nakit ve nakit benzerlerinin konsolide finansal tablolardaki defter değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu kabul edilmektedir. Bu değerlendirmede, söz konusu varlıkların kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip olması, vade yapıları ve faiz oranlarındaki değişimlerden kaynaklanabilecek değer değişimi risklerinin sınırlı olması dikkate alınmaktadır. Bununla birlikte, vadeli mevduatların gerçeğe uygun değerinin defter değerine eşit veya yakın olduğu değerlendirmesi, ilgili mevduatların vadesi, faiz koşulları ve piyasa koşulları çerçevesinde yapılmaktadır.

Nakit ve nakit benzerlerinin nakit akış tablosunda sınıflandırılması sırasında, ilgili varlıkların niteliği, vadesi ve nakde çevrilebilirliği dikkate alınmaktadır. Bankalar nezdindeki mevduatların kullanımını kısıtlayan herhangi bir sözleşmesel veya hukuki düzenleme bulunması durumunda, söz konusu kısıtlamalar konsolide finansal tabloların ilgili açıklamalarında, önemlilik esasına göre belirtilmektedir.

Gerçeğe uygun değer, ölçüm tarihinde piyasa katılımcıları arasında olağan piyasa koşullarında gerçekleşecek bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

2.3.4. Ticari Alacaklar ve Borçlar

Topluluğun ticari alacakları, olağan faaliyetleri kapsamında mal veya hizmet satışlarından kaynaklanan ve müşterilerden tahsil edilmesi beklenen alacaklardan oluşmaktadır. Ticari borçlar ise Topluluğun olağan faaliyetleri kapsamında mal veya hizmet alımlarından kaynaklanan ve tedarikçilere ödenmesi gereken yükümlülükleri kapsamaktadır. Ticari alacak ve borçların muhasebeleştirilmesi, ölçümü ve konsolide finansal tablolarda sunumunda ilgili Türkiye Finansal Raporlama Standartları, özellikle TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat hükümleri dikkate alınmaktadır.

Ticari alacaklar ve ticari borçlar, ilgili sözleşmelerin hükümleri ve işlem koşulları çerçevesinde muhasebeleştirilmektedir. Önemli bir finansman bileşeni içeren ticari alacak ve borçlar, ilk muhasebeleştirme sırasında ilgili finansal aracın niteliğine ve uygulanabilir TFRS hükümlerine göre belirlenen gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülmektedir. Önemli bir finansman bileşeni bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklarda ise TFRS 15 kapsamında öngörülen kolaylaştırıcı uygulamalar çerçevesinde işlem bedeli esas alınabilmektedir.

Ticari alacak ve borçların nominal tutarları ile vadelerinde tahsil veya ödenecek tutarları arasındaki farkın önemli olması durumunda, söz konusu farklar ilgili muhasebe standartları çerçevesinde dikkate alınmaktadır. Vadeli işlemlerden kaynaklanan finansman etkisinin önemli olduğu durumlarda, alacak ve borçların dönem sonu değerleri, uygulanabilir ölçüm esasları doğrultusunda etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanmaktadır. Bu kapsamda, etkin faiz yöntemiyle hesaplanan faiz gelirleri ve giderleri ilgili dönemlerin kâr veya zarar tablolarına yansıtılmaktadır. Belirlenmiş bir faiz oranı bulunmayan ve kısa vadeli olan ticari alacak ve borçlarda, iskonto etkisinin önemli olmaması durumunda nominal veya fatura değerinin yaklaşık gerçeğe uygun değeri temsil ettiği kabul edilerek bu değerler üzerinden ölçüm yapılabilmektedir.

Ticari alacakların tahsil edilememe riskine ilişkin değerlendirmeler TFRS 9 kapsamında yapılmaktadır. Topluluk, ticari alacakları için beklenen kredi zararlarını raporlama dönemi sonlarında değerlendirmekte ve gerekli olması hâlinde zarar karşılığı muhasebeleştirmektedir. Ticari alacaklarda beklenen kredi zararlarının hesaplanmasında, geçmiş dönem tahsilat ve temerrüt deneyimleri, mevcut ekonomik koşullar ve geleceğe yönelik makul ve desteklenebilir bilgiler dikkate alınmaktadır. Muhasebeleştirilen değer düşüklüğü karşılıkları ilgili dönemin kâr veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Tahsil kabiliyetini yitirdiği değerlendirilen alacaklar, ilgili mevzuat ve muhasebe standartları çerçevesinde değerlendirilerek gerekli muhasebe kayıtları yapılmaktadır.

Ticari alacak ve borçlar, konsolide finansal durum tablosunda dönen veya duran varlıklar ile kısa veya uzun vadeli yükümlülükler altında sınıflandırılmaktadır. Topluluğun normal faaliyet döngüsü içinde tahsil edilmesi veya ödenmesi beklenen ticari alacak ve borçlar, söz konusu süre 12 ayı aşsa dahi, ilgili sınıflandırma hükümleri çerçevesinde değerlendirilir. Normal faaliyet döngüsü içinde tahsil edilmesi beklenen ticari alacaklar dönen varlıklar içerisinde; normal faaliyet döngüsü içinde ödenmesi beklenen ticari borçlar ise kısa vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflandırılır. Normal faaliyet döngüsü kapsamında yer almayan ve raporlama tarihinden itibaren 12 ay içinde tahsil edilmesi veya ödenmesi beklenmeyen tutarlar, ilgili standartların sınıflandırma ölçütleri doğrultusunda duran varlık veya uzun vadeli yükümlülük olarak sunulur.

Ticari alacak ve borçlar, konsolide finansal durum tablosunda kural olarak birbirinden mahsup edilmeden ayrı ayrı gösterilmektedir. Mahsup işlemi ancak yürürlükteki mevzuat kapsamında hukuken uygulanabilir bir mahsup hakkının bulunması ve Topluluğun işlemi net tutar üzerinden gerçekleştirme veya varlığı tahsil ederken borcu eş zamanlı olarak ödeme niyetinin mevcut olması hâlinde yapılmaktadır.

2.3.5. Şüpheli Alacaklar Karşılığı

Topluluk, ticari alacaklarının tahsil edilebilirliğini her raporlama dönemi sonunda değerlendirmekte ve söz konusu alacaklara ilişkin kredi riskini ilgili Türkiye Finansal Raporlama Standartları, özellikle TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı hükümleri doğrultusunda ölçmektedir. Bu kapsamda, ticari alacaklardan kaynaklanan beklenen kredi zararları için değer düşüklüğü karşılığı muhasebeleştirilmektedir.

Ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğü değerlendirmesinde; geçmiş dönem tahsilat ve temerrüt deneyimleri, borçluların finansal durumları, ödeme performansları, vadesi geçmiş alacakların durumu, alacakların tahsilatına ilişkin mevcut bilgiler, alınan teminatlar ve diğer güvenceler ile raporlama tarihi itibarıyla mevcut ekonomik koşullar ve geleceğe yönelik makul ve desteklenebilir tahminler dikkate alınmaktadır. Tahsilat güçlüğüne ilişkin objektif göstergelerin bulunması, borçlunun finansal sıkıntı içinde olması, sözleşmeye aykırı ödeme gecikmeleri veya temerrüt hâlleri gibi unsurlar, alacağın tahsil edilebilirliğinin değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulmaktadır.

Ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğü karşılığı, TFRS 9 kapsamında uygulanabilir basitleştirilmiş yaklaşım çerçevesinde, ömür boyu beklenen kredi zararları esas alınarak hesaplanmaktadır. Beklenen kredi zararlarının ölçümünde, alacağın tahsil edilemeyeceği tahmin edilen tutarlar ile tahsilatın zamanlaması dikkate alınmakta; gerekli durumlarda alacakların niteliği, vade yapısı ve ortak kredi riski özellikleri doğrultusunda gruplandırma yapılmaktadır. Alacaklara ilişkin teminatlar ve diğer kredi güvenceleri, beklenen tahsilat tutarlarının belirlenmesinde ilgili standart hükümleri çerçevesinde dikkate alınmaktadır.

Muhasebeleştirilen değer düşüklüğü karşılığı, ticari alacakların konsolide finansal durum tablosunda sunulan net defter değerini belirlemekte ve ilgili dönemin kâr veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılmaktadır. Önceki dönemlerde değer düşüklüğü karşılığı ayrılmış olan alacakların tahsil edilebilirliğinde iyileşme meydana gelmesi veya beklenen kredi zararlarının azaldığına ilişkin yeterli kanıt bulunması hâlinde, ayrılan karşılık TFRS 9 hükümleri çerçevesinde yeniden değerlendirilmekte ve gerekli görülen karşılık iptalleri ilgili dönemin kâr veya zararına yansıtılmaktadır.

Değer düşüklüğüne uğramış ticari alacakların tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ilgili alacağın ve buna ilişkin değer düşüklüğü karşılığının kayıtlarıyla ilişkilendirilerek muhasebeleştirilmektedir. Daha önce gider olarak muhasebeleştirilmiş değer düşüklüğü karşılığının iptal edilmesi gereken durumlarda, iptal tutarı ilgili dönemin kâr veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Tahsil edilmesinin makul bir beklentisi bulunmayan ticari alacaklar ise TFRS 9 hükümleri uyarınca kayıtlardan çıkarılmaktadır.

2.3.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri elde etmek, sermaye kazancı sağlamak veya her iki amaç doğrultusunda elde tutulan arsa, arazi, bina ve bina bölümlerinden oluşmaktadır. Topluluğun yatırım amaçlı gayrimenkulleri; kira geliri veya değer artışı elde etmek amacıyla elde tutulan tamamlanmış gayrimenkulleri, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkulleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğindeki arsa ve arazileri kapsamaktadır.

Söz konusu varlıkların sınıflandırılmasında, gayrimenkulün kullanım amacı ve Topluluğun ilgili gayrimenkulü elde tutma niyeti dikkate alınmakta; olağan faaliyetler kapsamında satılmak amacıyla elde tutulan gayrimenkuller stoklar, Topluluğun kendi faaliyetlerinde kullanmak amacıyla elde tutulan gayrimenkuller ise ilgili koşulların sağlanması hâlinde maddi duran varlıklar kapsamında değerlendirilmektedir.

TMS 40 *Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller* Standardı uyarınca, bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilebilmesi için söz konusu gayrimenkulle ilişkili gelecekteki ekonomik yararların Topluluğa girişinin muhtemel olması ve gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi gerekmektedir. Bu koşulların sağlanması hâlinde ilgili gayrimenkul, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmektedir.

İlk Muhasebeleştirme ve Sonraki Ölçüm

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirme sırasında maliyet bedeli üzerinden ölçülmektedir. Maliyet bedeli; satın alma fiyatını, geri alınamayan vergi ve harçları, işlem maliyetlerini ve gayrimenkulün edinilmesiyle doğrudan ilişkilendirilebilen diğer harcamaları içermektedir. İnşa edilmekte veya geliştirilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetine, varlığın amaçlanan kullanımına hazır hâle getirilmesiyle doğrudan ilişkili ve TMS 40 ile diğer ilgili standartlar kapsamında aktifleştirilmesi gereken maliyetler dahil edilmektedir.

Topluluk, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ölçümünde **gerçeğe uygun değer yöntemini** uygulamaktadır. Bu yöntem kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkuller, her raporlama dönemi sonunda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülmekte ve gerçeğe uygun değerde meydana gelen değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemin kâr veya zararına yansıtılmaktadır. Gerçeğe uygun değer ölçümünde, ölçüm tarihindeki piyasa koşulları, gayrimenkulün konumu, fiziksel özellikleri, imar durumu, mevcut ve muhtemel kullanım şekli, kira getirisi potansiyeli ve benzer gayrimenkullere ilişkin piyasa verileri dikkate alınmaktadır.

Gerçeğe uygun değer, ölçüm tarihinde piyasa katılımcıları arasında olağan piyasa koşullarında gerçekleşecek bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek fiyattır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri belirlenirken uygun değerleme yöntemleri ve mevcut piyasa verileri kullanılmakta; gerekli durumlarda bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşlarının hazırladığı değerleme raporlarından yararlanılmaktadır.

Topluluk, yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili günlük bakım ve onarım giderlerini ilgili varlığın defter değerine dahil etmemekte, bu harcamaları gerçekleştikleri dönemde kâr veya zarara yansıtmaktadır. Söz konusu giderler; işçilik, sarf malzemeleri, küçük parça değişimleri ve gayrimenkulün olağan şekilde kullanılmasının sürdürülmesi için yapılan benzeri harcamalardan oluşmaktadır. Buna karşılık, ilgili standartların muhasebeleştirme koşullarını sağlayan ve gayrimenkulün gelecekteki ekonomik yararlarını artıran ilave, yenileme veya iyileştirme harcamaları, uygun olması durumunda varlığın defter değerine dahil edilmektedir.

Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Topluluğun yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırdığı ve inşaatı veya geliştirilmesi devam eden gayrimenkulleri de TMS 40 kapsamında değerlendirilmektedir. Topluluk, bu varlıkları da gerçeğe uygun değer yöntemi çerçevesinde ölçmektedir. İnşaatı devam eden bir yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülememesi hâlinde, TMS 40'ta öngörülen istisnai koşullar ve hükümler dikkate alınmaktadır. Bu durumda, gerçeğe uygun değerin güvenilir biçimde ölçülebilir hâle gelmesine veya inşaatın tamamlanmasına kadar, ilgili gayrimenkul maliyet bedelinden birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülerek ölçülebilmektedir. Bu uygulama genel bir tercih olmayıp, gerçeğe uygun değerin güvenilir şekilde ölçülememesine ilişkin koşulların varlığına bağlı istisnai bir uygulamadır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir biçimde belirlenip belirlenemediği değerlendirilirken aşağıdaki unsurlar dikkate alınmaktadır:

- İnşaatın veya geliştirme faaliyetinin tamamlanma derecesi,
- Projenin niteliği ve piyasada karşılaştırılabilir benzer gayrimenkullerin bulunabilirliği,
- Gayrimenkulün tamamlanması sonrasında beklenen kira gelirleri ve diğer nakit akışlarının güvenilir şekilde tahmin edilebilirliği,
- Gayrimenkule ve projeye özgü piyasa, finansman, inşaat ve geliştirme riskleri,
- Benzer nitelikteki gayrimenkul projelerine ilişkin piyasa verileri ve geçmiş deneyimler,
- İmar durumu, yapı ruhsatları, izinler ve diğer yasal gereklilikler,
- Değerleme yöntemlerinde kullanılan varsayımların ve girdilerin güvenilirliği.

Gerçeğe uygun değerin güvenilir biçimde ölçülmesine ilişkin değerlendirme, raporlama dönemleri itibarıyla mevcut koşullar çerçevesinde yapılmaktadır.

Sınıflandırma Değişiklikleri ve Transferler

Topluluk, yatırım amaçlı gayrimenkullerin diğer varlık gruplarına transferini yalnızca gayrimenkulün kullanımında fiilî bir değişiklik meydana gelmesi durumunda gerçekleştirmektedir. Kullanım değişikliğinin varlığı, yönetimin niyetinden tek başına hareketle değil, ilgili standardın öngördüğü somut olay ve koşullar çerçevesinde değerlendirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün geliştirilerek olağan faaliyetler kapsamında satılmasına yönelik geliştirme faaliyetlerine başlanması ve bu durumun kullanım değişikliğini gösteren koşulları sağlaması hâlinde, gayrimenkul stoklara transfer edilmektedir. Bununla birlikte, Topluluğun yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme faaliyeti yürütmeden elden çıkarmaya karar vermesi, tek başına sınıflandırma değişikliği için yeterli değildir; gayrimenkul, finansal tablolardan çıkarılıncaya kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaya devam edilmektedir.

Topluluğun mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulü, gelecekte de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, kullanım amacında yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğini ortadan kaldıran bir değişiklik bulunmadığı sürece söz konusu varlık yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaya devam etmektedir. Bu durumda, yalnızca yeniden geliştirme faaliyetlerinin başlaması nedeniyle varlık maddi duran varlıklar olarak yeniden sınıflandırılmamaktadır.

Gerçeğe uygun değer yöntemiyle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin stoklara veya sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere transfer edilmesi durumunda, transfer tarihindeki gerçeğe uygun değer ilgili varlığın yeni maliyet bedeli olarak kabul edilmektedir. Transfer tarihindeki gerçeğe uygun değer ile önceki defter değeri arasındaki fark, TMS 40 hükümleri çerçevesinde transferin gerçekleştiği dönemin kâr veya zararına yansıtılmaktadır.

Stoklardan gerçeğe uygun değer yöntemiyle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer yapılması hâlinde, transfer tarihindeki gerçeğe uygun değer ile önceki defter değeri arasındaki fark, TMS 40

hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmektedir. Transfer tarihinde stokların defter değeri ile gerçeğe uygun değer arasındaki fark, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerle ölçülmesine geçişin etkisi olarak ilgili dönemin kâr veya zararına yansıtılmaktadır.

Finansal Tablolardan Çıkarma

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, elden çıkarıldığında veya kullanımına son verilmesi ve elden çıkarılmasından gelecekte ekonomik yarar beklenmemesi durumunda konsolide finansal tablolardan çıkarılmaktadır. Elden çıkarma sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, elden çıkarma işleminden elde edilen net tahsilat tutarı ile gayrimenkulün konsolide finansal tablolardaki defter değeri arasındaki fark olarak hesaplanmakta ve ilgili dönemin kâr veya zararına yansıtılmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılmasına ilişkin gelir ve giderler, ilgili muhasebe standartlarının hükümleri doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir.

Arsalar

Normal iş akışı kapsamında kısa vadede satılmak amacıyla elde tutulmayan, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla tutulan arsalar ile gelecekteki kullanım amacı henüz belirlenmemiş arsalar, TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmakta ve Topluluğun konsolide finansal tablolarında bu kapsamda muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme sonrasında uygulanan gerçeğe uygun değer yöntemi çerçevesinde raporlama dönemleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülmekte; gerçeğe uygun değerlerinde meydana gelen değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştukları dönemin kâr veya zararına yansıtılmaktadır.

2.3.7. Maddi Duran Varlıklar

Topluluğun maddi duran varlıkları, mal veya hizmet üretimi ya da sunulması, başkalarına kiraya verilmesi veya idari amaçlarla kullanılmak üzere elde tutulan ve birden fazla hesap döneminde kullanılması beklenen fiziki varlıklardan oluşmaktadır. Maddi duran varlıkların muhasebeleştirilmesi ve ölçümünde TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı ile ilgili diğer Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulanmaktadır.

Maddi duran varlıklar, gelecekteki ekonomik yararlarının Topluluğa aktarılmasının muhtemel olması ve maliyetlerinin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi koşullarının sağlanması durumunda ilk muhasebeleştirmede maliyet bedeli üzerinden finansal tablolara alınmaktadır. Maliyet bedeli; satın alma fiyatı, geri alınamayan vergi ve harçlar, varlığın edinilmesiyle doğrudan ilişkilendirilebilen giderler ve varlığın yönetim tarafından amaçlanan şekilde kullanılabilmesi için gerekli konuma ve duruma getirilmesine ilişkin maliyetleri kapsamaktadır. Varlığın sökülmesi, taşınması ve bulunduğu alanın eski hâline getirilmesine ilişkin yükümlülüklerden kaynaklanan maliyetler de ilgili standartların öngördüğü koşulların sağlanması hâlinde varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

İlk muhasebeleştirmeden sonra Topluluk, maddi duran varlıklarını maliyet modeli çerçevesinde ölçmektedir. Bu kapsamda maddi duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülerek konsolide finansal durum tablosunda gösterilmektedir. Varlıkların maliyet bedelleri ve birikmiş amortismanları, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında gerekli düzeltmelere tabi tutulmaktadır. Enflasyon düzeltmesinde, ilgili varlığın ilk muhasebeleştirildiği veya maliyetine dahil edilen harcamanın gerçekleştiği tarihten raporlama tarihine kadar oluşan genel fiyat düzeyi değişimleri esas alınmakta ve uygun endeksler kullanılmaktadır. Birikmiş amortisman tutarları da ilgili varlığın düzeltilmiş maliyet bedeliyle tutarlı olacak şekilde dikkate alınmaktadır.

Maddi duran varlıkların amortismana tabi tutarları, varlıkların tahmini faydalı ömürleri boyunca sistematik olarak giderleştirilmektedir. Amortisman hesaplamasında normal amortisman yöntemi kullanılmakta ve varlıkların kullanıma hazır hâle geldikleri tarihten itibaren amortisman ayrılmaya başlanmaktadır. Topluluk, varlıkların edinildiği veya kullanıma hazır hâle geldiği dönemlerde kıst amortisman uygulamakta; amortisman giderlerini varlıkların kullanım amaçlarına uygun olarak kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirmektedir. Başka bir varlığın maliyetine dahil edilmesi gereken amortisman tutarları ise ilgili varlığın maliyetine eklenmektedir.

Maddi duran varlıkların tahmini faydalı ömürleri, kalıntı değerleri ve amortisman yöntemleri her raporlama dönemi sonunda gözden geçirilmekte; varlıkların beklenen kullanım biçiminde veya ekonomik yararlarında değişiklik meydana gelmesi durumunda gerekli güncellemeler yapılmaktadır. Faydalı ömür, kalıntı değer veya amortisman yönteminde yapılan değişiklikler, ilgili muhasebe standartları uyarınca muhasebe tahminindeki değişiklik olarak değerlendirilmekte ve etkileri ileriye yönelik olarak muhasebeleştirilmektedir.

Arsa ve araziler, sınırsız faydalı ömre sahip oldukları varsayımıyla amortismana tabi tutulmamaktadır. Bununla birlikte, arsa ve arazilerin değerinde değer düşüklüğüne işaret eden göstergelerin bulunması hâlinde, ilgili varlıklar TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı kapsamında değerlendirilmekte ve gerekli olması durumunda değer düşüklüğü zararı muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bakım ve onarımına ilişkin olağan nitelikteki harcamalar, ilgili varlığın mevcut çalışma koşullarını sürdürmesine yönelik olmaları nedeniyle gerçekleştikleri dönemde gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Buna karşılık, varlığın gelecekteki ekonomik yararlarını artıran, kapasitesini yükselten veya faydalı ömrünü uzatan harcamalar, TMS 16 kapsamında aktifleştirme koşullarını sağlamaları hâlinde ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yenilenen bir parçanın maliyeti aktifleştirildiğinde, yenilenen parçanın varsa defter değeri finansal tablolardan çıkarılmaktadır.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımından ya da elden çıkarılmasından gelecekte ekonomik yarar beklenmediğinde, ilgili varlık konsolide finansal tablolardan çıkarılmaktadır. Elden çıkarma sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, elden çıkarma işleminden elde edilen net tahsilat tutarı ile varlığın konsolide finansal tablolardaki defter değeri arasındaki fark olarak hesaplanmaktadır. Söz konusu kazanç veya kayıplar, ilgili muhasebe standartları doğrultusunda elden çıkarma işleminin gerçekleştiği dönemin kâr veya zararına yansıtılmaktadır.

Maddi duran varlıkların amortisman hesaplamasında esas alınan tahmini faydalı ömürler ve bunlara karşılık gelen amortisman oranları aşağıda sunulmaktadır:

Maddi Duran Varlık	Faydalı Ömür (Yıl)
Demirbaşlar	3-15
Özel maliyetler	5

2.3.8. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Topluluğun maddi olmayan duran varlıkları, fiziksel niteliği bulunmayan, tanımlanabilir, kontrol edilebilir ve gelecekte ekonomik fayda sağlaması beklenen; bir yıldan uzun süre kullanılması öngörülen varlıklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların muhasebeleştirilmesi ve ölçümünde TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar Standardı ile ilgili diğer Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulanmaktadır.

Maddi olmayan duran varlıklar, gelecekteki ekonomik yararlarının Topluluğa aktarılmasının muhtemel olması ve varlığın maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi koşullarının sağlanması hâlinde ilk muhasebeleştirmede maliyet bedeli üzerinden finansal tablolara alınmaktadır. Satın alınan maddi olmayan duran varlıkların maliyet bedeli; satın alma fiyatı, geri alınamayan vergi ve harçlar ile varlığın amaçlanan kullanımına hazır hâle getirilmesiyle doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri içermektedir.

İlk muhasebeleştirmeden sonra Topluluk, maddi olmayan duran varlıklarını maliyet modeli çerçevesinde ölçmektedir. Bu kapsamda söz konusu varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş itfa payları ve varsa birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülerek konsolide finansal tablolarda gösterilmektedir. Maddi olmayan duran varlıkların maliyet bedelleri ve birikmiş itfa payları, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında gerekli enflasyon düzeltmelerine tabi tutulmaktadır. Enflasyon düzeltmesinde, ilgili varlığın ilk muhasebeleştirildiği tarihten raporlama dönemine kadar genel fiyat düzeyinde meydana gelen değişimler esas alınmakta ve uygun endeksler kullanılmaktadır.

Maddi olmayan duran varlıkların sınırlı faydalı ömre sahip olması durumunda, itfaya tabi tutarları tahmini faydalı ömürleri boyunca sistematik olarak giderleştirilmektedir. Topluluk, itfa hesaplamalarında doğrusal itfa yöntemini uygulamakta ve itfa işlemini varlığın amaçlanan kullanımına hazır hâle geldiği tarihten itibaren başlatmaktadır. İtfa giderleri, varlıkların kullanım amaçlarına uygun olarak ilgili dönemin kâr veya zararına yansıtılmaktadır.

Maddi olmayan duran varlıkların tahmini faydalı ömürleri, kalıntı değerleri ve itfa yöntemleri her yılın sonunda gözden geçirilmektedir. Varlıklardan beklenen ekonomik faydaların elde edilme süresinde veya biçiminde değişiklik olması hâlinde, gerekli tahmin güncellemeleri yapılmaktadır. Faydalı ömür, kalıntı değer veya itfa yöntemindeki değişiklikler muhasebe tahminindeki değişiklik olarak değerlendirilmekte ve etkileri ilgili muhasebe standartları uyarınca ileriye yönelik olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi olmayan duran varlıkların değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin göstergelerin bulunması durumunda, ilgili varlıkların geri kazanılabilir tutarları TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı kapsamında değerlendirilmektedir. Bir varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması hâlinde, aradaki fark değer düşüklüğü zararı olarak muhasebeleştirilerek ilgili dönemin kâr veya zararına

yansıtılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların elden çıkarılması veya gelecekte ekonomik fayda sağlamasının beklenmemesi durumunda, ilgili varlık finansal tablolardan çıkarılmakta ve elden çıkarma sonucunda oluşan kazanç veya kayıp ilgili dönemin kâr veya zararına yansıtılmaktadır.

Maddi olmayan duran varlıkların itfa hesaplamasında esas alınan tahmini faydalı ömürler ve bunlara karşılık gelen itfa oranları aşağıda sunulmaktadır:

Maddi Olmayan Duran Varlık	Faydalı Ömür (Yıl)
Haklar	3-15

2.3.9. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Topluluk, her raporlama dönemi sonunda varlıklarının defter değerlerinde değer düşüklüğü meydana gelmiş olabileceğine ilişkin herhangi bir gösterge bulunup bulunmadığını değerlendirmektedir. Değer düşüklüğüne işaret eden göstergelerin mevcut olması durumunda, ilgili varlıkların geri kazanılabilir tutarları TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı hükümleri çerçevesinde belirlenmektedir.

Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanı olarak tanımlanmaktadır. Kullanım değeri, varlığın veya nakit yaratan birimin kullanımından ve nihai elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının uygun bir iskonto oranı kullanılarak raporlama tarihine indirgenmesiyle hesaplanmaktadır. Geri kazanılabilir tutarın belirlenmesinde varlığın mevcut durumu, ekonomik ve sektörel koşullar, gelecekteki nakit akışı beklentileri ve ilgili varlığa özgü riskler dikkate alınmaktadır.

Bir varlığın veya nakit yaratan birimin defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda, aşan tutar değer düşüklüğü zararı olarak muhasebeleştirilmektedir. Değer düşüklüğü zararı, ilgili muhasebe standartlarının gerektirdiği durumlar saklı kalmak üzere, oluştuğu dönemin kâr veya zararına yansıtılmakta ve varlığın konsolide finansal tablolardaki defter değeri geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir.

Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının tek başına belirlenemediği durumlarda, değer düşüklüğü testi, varlığın ait olduğu ve diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit girişleri yaratan en küçük varlık grubu olan nakit yaratan birim bazında gerçekleştirilmektedir. Şerefiye ve sınırsız faydalı ömre sahip olan veya henüz kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar için ise TMS 36 kapsamında öngörülen yıllık değer düşüklüğü testi gereklilikleri uygulanmaktadır.

Önceki dönemlerde değer düşüklüğü zararı muhasebeleştirilmiş varlıklar için, her raporlama dönemi sonunda değer düşüklüğünün azalmış veya ortadan kalkmış olabileceğine ilişkin göstergeler de değerlendirilmektedir. Böyle bir göstergenin bulunması hâlinde varlığın veya nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarı yeniden hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğünün iptali, ilgili varlığın defter değerinin değer düşüklüğü zararının önceki dönemlerde hiç muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı net defter değerini aşmaması koşuluyla muhasebeleştirilmektedir. Değer düşüklüğü iptalleri, ilgili dönemin kâr veya zararına yansıtılmaktadır. Şerefiye için daha önce muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararları ise TMS 36 uyarınca sonraki dönemlerde iptal edilmemektedir.

2.3.10. Borçlanma Maliyetleri

Topluluk tarafından, amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hâle getirilmesi önemli ölçüde zaman gerektiren özellikli varlıkların edinimi, inşası veya üretimiyle doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, TMS 23 Borçlanma Maliyetleri Standardı hükümleri doğrultusunda ilgili varlıkların maliyetine dahil edilmektedir. Özellikli varlıklar; amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hâle getirilebilmesi için önemli ölçüde zaman gerektiren stoklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer varlıkları kapsamaktadır.

Borçlanma maliyetleri; faiz giderleri ile borçlanmayla bağlantılı olarak ortaya çıkan ve TMS 23 kapsamında borçlanma maliyeti olarak değerlendirilen diğer maliyetlerden oluşmaktadır. Özellikli bir varlığın edinimi, inşası veya üretimiyle doğrudan ilişkilendirilebilen genel ve özel amaçlı borçlanmalara ilişkin maliyetler, ilgili standardın aktifleştirme koşullarının sağlanması hâlinde varlığın maliyetine eklenmektedir. Özel amaçlı borçlanmalarda aktifleştirilecek borçlanma maliyeti, ilgili dönemde söz konusu borçlanma için oluşan fiilî borçlanma maliyetlerinden, bu fonların geçici olarak değerlendirilmesi sonucunda elde edilen gelirler düşülerek belirlenmektedir. Genel amaçlı borçlanmalarda ise aktifleştirilecek tutar, özellikli varlık için yapılan harcamalara uygulanacak uygun aktifleştirme oranı esas alınarak hesaplanmaktadır.

Borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine; özellikli varlığa ilişkin harcamaların yapılması, borçlanma maliyetlerinin oluşması ve varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hâle getirilmesi için gerekli faaliyetlerin yürütülmesi koşullarının birlikte sağlandığı tarihte başlanmaktadır. Varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hâle getirilmesi için gerekli faaliyetlere uzun süre ara verilmesi durumunda, TMS 23 hükümleri çerçevesinde borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine ara verilmektedir. Varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hâle getirilmesi için gerekli faaliyetlerin büyük ölçüde tamamlanmasıyla birlikte aktifleştirme sona erdirilmektedir.

Özellikli varlıkların edinimi, inşası veya üretimiyle doğrudan ilişkilendirilemeyen borçlanma maliyetleri ile TMS 23 kapsamında aktifleştirme koşullarını sağlamayan maliyetler, oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilerek kâr veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesi veya giderleştirilmesi, ilgili varlığın niteliği, finansman yapısı ve yürürlükteki muhasebe standartlarının hükümleri dikkate alınarak tutarlı biçimde uygulanmaktadır.

2.3.11. Muhasebe Tahminleri

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir.

Topluluğun konsolide finansal tablolarını hazırlarken kullandığı önemli tahminler ve varsayımlara aşağıdaki gibidir;

a) Alacak ve borçlar için uygulanan iskonto oranları,

b) Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değerlemeleri,

c) Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri, kalıntı değerleri,

d) Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olarak; emeklilik süresi, zam oranı, iskonto oranı, kıdem tazminatı almama oranı.

2.3.12. Finansal Kiralama İşlemleri

Topluluk, kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, ölçümü ve konsolide finansal tablolarda sunumunda TFRS 16 Kiralamalar Standardı hükümlerini uygulamaktadır. Bir sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığı veya bir kiralama işlemi içerip içermediği değerlendirilirken, sözleşmenin belirli bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre boyunca ve bir bedel karşılığında devredip devretmediği dikkate alınmaktadır. Bu değerlendirmede, tanımlanmış bir varlığın bulunması ve Topluluğun söz konusu varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların önemli ölçüde tamamını elde etme ve varlığın kullanımını yönetme hakkına sahip olması esas alınmaktadır.

Kiracı Olarak Topluluk

Topluluk, kiracı sıfatıyla taraf olduğu sözleşmelerde, TFRS 16 kapsamında tanınan istisnalar dışında, kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Kiralamanın fiilen başladığı tarih, kiraya konu varlığın Topluluğun kullanımına sunulduğu tarihtir.

Kira yükümlülüğü, kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülmektedir. Kira ödemelerinin bugünkü değeri hesaplanırken, kiralama işleminde zımnen yer alan faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran; belirlenememesi hâlinde ise Topluluğun benzer ekonomik koşullarda benzer vadeli ve benzer teminat yapısına sahip bir borçlanma için katlanacağı alternatif borçlanma faiz oranı kullanılmaktadır. Kira ödemeleri; sabit ödemeleri, kiralama teşviklerinin düşülmesinden sonra kalan tutarları, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemelerini, kalıntı değer taahhütleri kapsamında ödenmesi beklenen tutarları ve satın alma opsiyonunun kullanılmasının makul ölçüde kesin olduğu durumlarda ilgili opsiyon bedelini kapsamaktadır. Kiralamanın sona erdirilmesine ilişkin ceza ödemeleri de kiralama süresinin bu cezayı doğuracak şekilde sona erdirme opsiyonunun kullanılacağını yansıtması hâlinde hesaplamaya dahil edilmektedir.

Kullanım hakkı varlığı, ilk muhasebeleştirme tarihinde maliyet bedeli üzerinden ölçülmektedir. Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdaki unsurlardan oluşmaktadır:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan kira ödemelerinden alınan kiralama teşviklerinin düşülmesiyle bulunan tutar,
- Topluluk tarafından katlanılan başlangıçtaki doğrudan maliyetler,

Sözleşme koşulları veya ilgili mevzuat kapsamında ortaya çıkan ve TFRS 16 uyarınca kullanım hakkı varlığının maliyetine dahil edilmesi gereken sökme, kaldırma ve alanın eski hâline getirilmesine ilişkin tahmini maliyetler.

İlk muhasebeleştirmeden sonra kira yükümlülüğü, etkin faiz yöntemine benzer şekilde, yükümlülük üzerinden hesaplanan faiz gideri artırılarak ve yapılan kira ödemeleri düşülerek izlenmektedir. Kira yükümlülüğü; kiralama süresinde, kira ödemelerinde veya kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan endeks ya da oranlarda meydana gelen ve TFRS 16 kapsamında yeniden ölçüm gerektiren değişiklikler sonucunda yeniden ölçülmektedir. Yeniden ölçümden kaynaklanan düzeltmeler, ilgili standardın hükümleri doğrultusunda kullanım hakkı varlığının defter değerine yansıtılmaktadır. Kullanım hakkı varlığının defter değerinin sıfıra indirilmiş olması ve kira yükümlülüğündeki ilave azalmanın bulunması gibi durumlarda, gerekli tutarlar ilgili dönemin kâr veya zararına yansıtılmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülerek ölçülmektedir. Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Topluluğa devredilmesinin makul ölçüde kesin olması veya kullanım hakkı varlığının maliyetinin Topluluğun satın alma opsiyonunu kullanacağını yansıtması durumunda, kullanım hakkı varlığı dayanak varlığın tahmini faydalı ömrü boyunca amortismana tabi tutulmaktadır. Bu koşulların bulunmaması hâlinde kullanım hakkı varlığı,

kiralamanın fiilen başladığı tarihten kiralama süresinin sonuna kadar olan dönem içinde amortismana tabi tutulmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları ayrıca TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı kapsamında değer düşüklüğü göstergeleri açısından değerlendirilmekte ve gerekli olması hâlinde değer düşüklüğü zararı muhasebeleştirilmektedir.

Topluluk, kiralama süresi 12 ay veya daha kısa olan ve satın alma opsiyonu içermeyen kısa vadeli kiralamalar ile dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar için TFRS 16'da yer alan kolaylaştırıcı uygulamalardan yararlanmayı tercih edebilmektedir. Bu kapsamdaki kira ödemeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle veya ödemelerin zaman içindeki fayda sağlama biçimini daha iyi yansıtan başka bir sistematik yöntemle gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Kiralayan Olarak Topluluk

Topluluğun kiraya veren sıfatıyla taraf olduğu sözleşmeler, kiralama konusu varlığın mülkiyetine ilişkin risk ve getirilerin önemli ölçüde kiracıya devredilip devredilmediği dikkate alınarak finansal kiralama veya faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır. Kiralama konusu varlığın mülkiyetine ilişkin risk ve getirilerin önemli ölçüde kiracıya devredildiği kiralamalar finansal kiralama; bu risk ve getirilerin önemli ölçüde devredilmediği kiralamalar ise faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Faaliyet kiralamalarından elde edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle veya kira gelirlerinin elde edilme biçimini daha iyi yansıtan başka bir sistematik yöntemle kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Kiralama sözleşmeleri kapsamında kiracıya sağlanan teşvikler, ilgili standart hükümleri doğrultusunda kira geliriyle ilişkilendirilerek kiralama süresine yayılmaktadır. Kiralanan varlıklar, niteliklerine göre Topluluğun konsolide finansal durum tablosunda ilgili varlık sınıfında gösterilmeye devam etmekte ve bu varlıklara ilişkin amortisman ile değer düşüklüğü işlemleri ilgili muhasebe standartları çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

Finansal kiralamalarda ise kiralayan, kiralama konusu varlığa ilişkin net yatırım tutarını konsolide finansal durum tablosunda muhasebeleştirmektedir. Finansal kiralamadan kaynaklanan finansman geliri, kiralayanın net yatırım tutarı üzerinden sabit bir dönemsel getiri oranını yansıtacak şekilde kiralama süresine dağıtılmaktadır. Finansal kiralama kapsamındaki alacakların tahsil edilebilirliği ve beklenen kredi zararları, ilgili finansal raporlama standartları uyarınca değerlendirilmektedir.

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

2.3.13. Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

Topluluğun kurumlar vergisi yükümlülükleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") ve ilgili vergi mevzuatı hükümleri çerçevesinde değerlendirilmektedir.

KVK'nın 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları, ilgili mevzuatta öngörülen koşullar çerçevesinde kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Bununla birlikte, 2 Ağustos 2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7524 sayılı Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan kurumlar vergisi istisnasının uygulanmasına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.

Söz konusu düzenlemeler kapsamında, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisi istisnasından yararlanabilmesi, taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının en az %50'sinin, kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Ayrıca, KVK'nın 32'nci maddesine eklenen düzenleme ile yurt içi asgari kurumlar vergisi

uygulaması getirilmiştir. Bu kapsamda, asgari kurumlar vergisinin hesaplanmasında, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlara ilişkin istisna ve indirimlerin dikkate alınmasına yönelik sınırlamalar bulunmaktadır. İlgili düzenlemeler, kanunda belirtilen yürürlük hükümleri çerçevesinde 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemleri için uygulanmaktadır.

Topluluğun gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü kapsamında yararlandığı kurumlar vergisi istisnası, yürürlükteki mevzuatta yer alan şartlar ve dağıtım yükümlülükleri dikkate alınarak değerlendirilmektedir. Bu değerlendirmede, taşınmazlardan elde edilen kazançların niteliği, istisnaya konu kazanç tutarı, kâr dağıtımına ilişkin yasal süreler ve asgari kurumlar vergisi hükümleri birlikte dikkate alınmaktadır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Topluluğun bağlı ortaklıkları olan Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret A.Ş., kendi hukuki statüleri ve faaliyetleri çerçevesinde kurumlar vergisi mükellefidir. Bu şirketlerin vergilendirilebilir kazançları, tabi oldukları vergi mevzuatı uyarınca belirlenmekte; cari dönem kurumlar vergisi karşılıkları ve varsa diğer vergi yükümlülükleri ilgili dönem konsolide finansal tablolarına yansıtılmaktadır.

Ertelenen Vergi

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, TMS 12 Gelir Vergileri Standardı uyarınca, varlık ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolardaki defter değerleri ile vergiye esas değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Geçici farklar; gelir ve giderlerin konsolide finansal tablolara alınması ile vergi matrahının belirlenmesinde farklı dönemlerde dikkate alınmasından veya varlık ve yükümlülüklerin finansal raporlama ve vergi mevzuatı kapsamında farklı değerler üzerinden izlenmesinden kaynaklanabilmektedir.

Vergiye tabi geçici farklar üzerinden, TMS 12'de belirtilen istisnalar saklı kalmak üzere, ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. İndirilebilir geçici farklar, kullanılmamış mali zararlar ve kullanılmamış vergi avantajlarından kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları ise bunlardan yararlanılabilecek tutarda gelecekte vergiye tabi kazanç elde edilmesinin muhtemel olması koşuluyla konsolide finansal tablolara alınmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının geri kazanılabilirliği her raporlama dönemi sonunda yeniden değerlendirilmekte ve gelecekte yeterli vergiye tabi kazanç elde edilmesinin muhtemel olmadığı durumlarda ilgili varlıkların defter değeri azaltılmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, geçici farkların tersine dönmesinin beklendiği dönemde yürürlükte olan veya raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesinleşmiş vergi oranları ve vergi mevzuatı esas alınarak ölçülmektedir. Ölçüm sırasında, raporlama dönemi sonu itibarıyla varlıkların defter değerlerinin geri kazanılması ve yükümlülüklerin defter değerleri üzerinden yerine getirilmesi sonucunda oluşması beklenen vergi etkileri dikkate alınmaktadır.

Topluluğun gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden kaynaklanan kurumlar vergisi istisnası ile 7524 sayılı Kanun kapsamında getirilen kâr dağıtımı şartı ve yurt içi asgari kurumlar vergisi düzenlemelerinin ertelenmiş vergi hesaplamasına etkisi ayrıca değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, ertelenmiş vergi ölçümünde ilgili geçici farkların tersine döneceği dönemlerde geçerli olması beklenen vergi uygulamaları, Topluluğun istisnadan yararlanma koşullarını sağlayıp sağlamayacağı ve ilgili kazançların vergisel niteliği dikkate alınmaktadır. Kâr dağıtımı şartının karşılanacağı varsayımı, ancak raporlama tarihi itibarıyla mevcut bilgi ve koşullarla desteklenmesi hâlinde hesaplamalarda esas alınmaktadır.

Topluluk, ertelenmiş vergi hesaplamalarında, ilgili geçici farkların tersine döneceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranlarını ve mevzuat hükümlerini esas almaktadır. GYO statüsünden kaynaklanan istisnalar ile asgari kurumlar vergisi uygulamasının etkisi değerlendirilirken, Topluluğun tabi olduğu vergi düzenlemeleri ve ilgili kazançların vergilendirilme esasları dikkate alınmaktadır. Bağlı ortaklıklar

bakımından ise ertelenmiş vergi hesaplamaları, ilgili şirketlerin kendi vergi mükellefiyetleri ve geçici farkları üzerinden yapılmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ile ertelenmiş vergi yükümlülükleri, ancak Topluluğun muhasebeleştirilmiş cari vergi varlıklarını cari vergi yükümlülükleriyle mahsup etmeye ilişkin yasal olarak uygulanabilir bir hakkının bulunması ve ertelenmiş vergilerin aynı vergi idaresi tarafından alınan gelir vergileriyle ilgili olması ve vergilendirilebilir işletmenin aynı olması veya ilgili vergilendirilebilir işletmelerin cari vergi varlık ve yükümlülüklerini net tutar üzerinden kapatma ya da varlıkları tahsil ederken yükümlülükleri eş zamanlı olarak yerine getirme niyetinin bulunması hâlinde mahsup edilerek sunulmaktadır.

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun (KGK) 12 Şubat 2025 tarihli ve E-64088382-045-29964 sayılı yazısında belirtilen açıklamalar doğrultusunda, 7524 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemelerin ertelenmiş vergi hesaplamalarına etkisi değerlendirilmiştir. Söz konusu açıklamalar kapsamında, mevzuat değişikliğinin 2024 yılı öncesine ilişkin etkilerinden kaynaklanan ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğünün dağıtılmamış kârlar ya da geçmiş yıllar kârları veya zararları üzerinden; 2024 yılına ilişkin etkisinin ise ilgili muhasebe hükümleri çerçevesinde 2024 yılı kâr veya zararına yansıtılması değerlendirilebilmektedir.

Bu çerçevede, mevzuat değişikliğinin yürürlüğe girmesiyle ortaya çıkan ertelenmiş vergi etkilerinin muhasebeleştirilmesinde, geçici farkların hangi dönemlerden kaynaklandığı ve değişikliğin ilgili dönemlere etkisi dikkate alınmaktadır. Söz konusu etkilerin konsolide finansal tablolara yansıtılmasında, ilgili KGK açıklaması ve uygulanabilir finansal raporlama standartlarının hükümleri esas alınmaktadır.

Topluluk ertelenen vergi hesaplamasında karın %50'sini dağıtacağı varsayımıyla asgari kurumlar vergisi oranı olan %10 oranını esas almıştır.

2.3.14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Topluluk, çalışanlarına sağlanan faydaların muhasebeleştirilmesi ve konsolide finansal tablolarda raporlanmasında TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı hükümlerini uygulamaktadır. Çalışanlara sağlanan faydalar; kısa vadeli çalışan faydaları, iş ilişkisinin sona erdirilmesinden kaynaklanan faydalar ve iş ilişkisinin sona ermesinden sonra sağlanan faydalar kapsamında değerlendirilmektedir.

Tanımlanan fayda planı:

Topluluk, yürürlükteki iş mevzuatı uyarınca, çalışanların emekliliğe hak kazanması, iş sözleşmelerinin mevzuatta belirtilen koşullar çerçevesinde sona ermesi ve kıdem tazminatına hak kazanılmasını gerektiren diğer durumlarda çalışanlarına kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, TMS 19 kapsamında tanımlanmış fayda planı olarak değerlendirilmekte ve çalışanların gelecekte hak kazanacakları faydalara ilişkin yükümlülüğün raporlama tarihi itibarıyla hesaplanan bugünkü değeri üzerinden konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Tanımlanmış fayda yükümlülüğünün hesaplanmasında, çalışanların mevcut ücret düzeyleri, kıdem süreleri, beklenen ücret artışları, çalışan devir oranları, emeklilik olasılıkları, kıdem tazminatına ilişkin yasal sınırlamalar ve diğer ilgili aktüeryal varsayımlar dikkate alınmaktadır. Yükümlülüğün bugünkü değeri, öngörülen birim kredi yöntemi kullanılarak hesaplanmakta ve gelecekte yapılması beklenen ödemeler, raporlama tarihi itibarıyla geçerli uygun iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmektedir. Hesaplamalarda kullanılan aktüeryal varsayımlar, raporlama dönemleri itibarıyla gözden geçirilmekte ve yükümlülük tutarı güncel varsayımlar doğrultusunda yeniden ölçülmektedir.

Tanımlanmış fayda planlarına ilişkin cari hizmet maliyeti ve varsa geçmiş hizmet maliyeti ile planın tasfiyesinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, TMS 19 hükümleri uyarınca ilgili dönemin kâr veya zararında muhasebeleştirilmektedir. Net faiz maliyeti veya geliri de tanımlanmış fayda yükümlülüğünün net tutarı ve ilgili iskonto oranı esas alınarak hesaplanmakta ve kâr veya zarara yansıtılmaktadır.

Aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerden ve gerçekleşen sonuçların önceki varsayımlardan farklılaşmasından kaynaklanan aktüeryal kazanç ve kayıplar ise oluştukları dönemde diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilmektedir. Diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilen bu tutarlar, TMS 19 uyarınca sonraki dönemlerde kâr veya zarara yeniden sınıflandırılmamaktadır.

Tanımlanan katkı planları:

Topluluk, çalışanları adına yürürlükteki sosyal güvenlik mevzuatı kapsamında Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu sosyal güvenlik primi ödemektedir. Bu ödemeler, TMS 19 kapsamında tanımlanmış katkı planı niteliğindedir. Topluluğun yükümlülüğü, ilgili mevzuat uyarınca belirlenen katkı paylarını ödemekle sınırlı olup, primlerin ödenmesiyle birlikte ilgili katkılara ilişkin başka bir yükümlülük doğmamaktadır.

Sosyal güvenlik primleri, çalışanların ilgili dönemde sundukları hizmet karşılığında tahakkuk ettikleri dönemde gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Raporlama dönemi sonunda henüz ödenmemiş primler bulunması hâlinde, söz konusu tutarlar ödeninceye kadar yükümlülük olarak finansal tablolarda gösterilmektedir.

Kısa Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Ücret, maaş, sosyal güvenlik primleri, yıllık ücretli izin ve çalışanların ilgili dönemde sundukları hizmetler karşılığında hak kazandıkları diğer kısa vadeli faydalar, hizmetin sunulduğu dönemde tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Raporlama dönemi itibarıyla çalışanların hak kazanmış ancak henüz ödenmemiş faydaları bulunması durumunda, ilgili tutarlar finansal tablolara gider ve yükümlülük olarak yansıtılmaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin yükümlülükler, raporlama dönemi sonunda mevcut koşullar ve yürürlükteki mevzuat esas alınarak değerlendirilmekte; gerekli karşılık ve tahakkuklar ilgili dönemin finansal tablolarına yansıtılmaktadır.

2.3.15. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

Hisse başına kazanç / (kayıp), TMS 33 Hisse Başına Kazanç Standardı uyarınca hesaplanmaktadır. Hisse başına kazanç / (kayıp), Topluluğun adi hisse senedi sahiplerine dağıtılabilir nitelikteki dönem net kârının veya zararının, ilgili dönemde dolaşımda bulunan adi hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır. Hesaplamada esas alınan dönem kârı veya zararı belirlenirken, adi hisse senedi sahiplerine atfedilebilen tutarlar dikkate alınmaktadır.

Dönem boyunca dolaşımda bulunan adi hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ile dönem içinde ihraç edilen, geri satın alınan veya iptal edilen hisse senetlerinin, dolaşımda kaldıkları süreler dikkate alınarak ağırlıklandırılması suretiyle belirlenmektedir. Zaman ağırlık faktörü, ilgili hisse senetlerinin dolaşımda bulunduğu gün sayısının raporlama dönemindeki toplam gün sayısına oranlanması esasına göre hesaplanmaktadır. Böylece, dönem içerisinde sermaye yapısında meydana gelen değişikliklerin hisse başına kazanç / (kayıp) hesaplamasına etkisi dikkate alınmaktadır.

Topluluğun bedelsiz sermaye artırımı gerçekleştirmesi, hisse senetlerinin bölünmesi veya benzer nitelikte, mevcut kaynaklarda karşılık gelen bir artış olmaksızın dolaşımdaki hisse senedi sayısını artıran işlemler yapması durumunda, TMS 33 hükümleri doğrultusunda hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılan hisse senedi sayısı geriye dönük olarak düzeltilmektedir. Bu tür işlemler, sunulan tüm dönemler için ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısının ve hisse başına kazanç / (kayıp) tutarlarının karşılaştırılabilirliğini sağlayacak şekilde hesaplamaya dahil edilmektedir.

Topluluğun dönem net zararı elde etmesi durumunda, aynı hesaplama yöntemi kullanılarak hisse başına kayıp tutarı belirlenmektedir. Ayrıca, adi hisse senetlerinin yanı sıra adi hisse senedine dönüşebilir finansal araçların bulunması hâlinde, bu araçların hisse başına kazanç üzerindeki sulandırıcı etkisi TMS 33 kapsamında değerlendirilmekte; sulandırılmış hisse başına kazanç / (kayıp) hesaplaması için gerekli koşulların sağlanması durumunda ilgili tutarlar ayrıca hesaplanmaktadır.

Hisse başına kazanç / (kayıp) tutarları, konsolide finansal tablo kullanıcılarının dönemler arasındaki performansı karşılaştırabilmesine olanak sağlayacak şekilde kâr veya zarar tablosunda sunulmakta ve hesaplamada kullanılan dönem kârı veya zararı ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısına ilişkin bilgiler finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

2.3.16. Avanslar

Konut projeleri kapsamında müşterilerle imzalanan satış vaadi sözleşmeleri uyarınca tahsil edilen avanslar, ilgili konutların öngörülen teslim tarihleri ve raporlama dönemi sonu itibarıyla yerine getirilmesi beklenen yükümlülükler dikkate alınarak kısa vadeli ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmaktadır. Tesliminin raporlama dönemini izleyen on iki ay içerisinde gerçekleştirilmesi beklenen konutlara ilişkin avanslar kısa vadeli, bu sürenin ötesinde teslim edilmesi öngörülen konutlara ilişkin avanslar ise uzun vadeli olarak sunulmaktadır.

Konut satışları dışında kalan faaliyetler kapsamında alınan diğer avanslar da avansın alınma amacı, ilgili sözleşmelerden doğan yükümlülüklerin yerine getirilmesinin beklenen süresi ve raporlama dönemi sonu itibarıyla öngörülen ifa zamanı dikkate alınarak kısa vadeli veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmaktadır.

Alınan avanslar, ilgili sözleşmeler kapsamında gelecekte yerine getirilecek mal veya hizmet sunumlarına ilişkin yükümlülükler doğurmakta olup, konsolide finansal tablolarda bu yükümlülüklerin niteliğine ve

vadesine uygun olarak muhasebeleştirilmektedir. Avans tutarları, önemli bir finansman bileşeni bulunup bulunmadığına ilişkin ilgili finansal raporlama hükümleri saklı kalmak kaydıyla, ayrıca iskontoya tabi tutulmaksızın finansal tablolara yansıtılmaktadır.

2.3.17. Diğer Konsolide Finansal Durum Tablosu Kalemleri

Diğer konsolide finansal durum tablosu kalemleri, ilgili Türkiye Finansal Raporlama Standartları ve Türkiye Muhasebe Standartları hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilmekte ve esas olarak kayıtlı değerleri üzerinden konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadır. Söz konusu kalemlerin ilk muhasebeleştirilmesinde ilgili işlem tutarları ve işlem maliyetleri dikkate alınmakta; sonraki dönemlerde ise ilgili kalemin niteliğine ve tabi olduğu muhasebe politikalarına bağlı olarak gerekli düzeltmeler yapılmaktadır.

Raporlama dönemi sonlarında, ilgili varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerlerinin uygulanabilir finansal raporlama standartlarına uygunluğu değerlendirilmekte; gerekli olması hâlinde değer düşüklüğü, tahakkuk, karşılık ve diğer dönem sonu düzeltmeleri konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadır. İlgili standartların gerçeğe uygun değer üzerinden ölçüm veya farklı bir değerleme yöntemi öngördüğü kalemler bu hükümlere uygun olarak ölçülmektedir.

2.3.1. Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar, raporlama dönemi sonu ile konsolide finansal tabloların yayımlanması için yetkili organ tarafından onaylandığı tarih arasında meydana gelen, işletmenin konsolide finansal durumunu ve finansal performansını olumlu veya olumsuz yönde etkileyebilecek olayları ifade etmektedir. Söz konusu olaylar, TMS 10 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar Standardı kapsamında değerlendirilmekte ve konsolide finansal tablolara etkileri bakımından düzeltme gerektiren olaylar ve düzeltme gerektirmeyen olaylar olarak iki grupta sınıflandırılmaktadır.

- Düzeltme gerektiren olaylar: Raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan koşullar hakkında kanıt sağlayan olaylardır. Bu tür olayların ortaya çıkması durumunda, ilgili varlık ve yükümlülüklerin raporlama dönemi sonundaki tutarlarının düzeltilmesi veya daha önce konsolide finansal tablolara alınmamış kalemlerin muhasebeleştirilmesi gerekebilir. Bu kapsamda, konsolide finansal tablolarda gerekli düzeltmeler yapılır.
- Düzeltme gerektirmeyen olaylar: Raporlama döneminden sonra ortaya çıkan koşullara ilişkin olaylardır. Bu olaylar, raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olmayan yeni durumları yansıttığından, konsolide finansal tablolarda yer alan tutarlarda düzeltme yapılmasını gerektirmez. Bununla birlikte, olayın niteliği ve tahmini finansal etkisi önemli ise söz konusu olay konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklanır. Finansal etkinin güvenilir bir şekilde tahmin edilememesi durumunda bu husus da dipnotlarda belirtilir.

Raporlama döneminden sonraki olayların değerlendirilmesinde, olayın meydana geldiği tarih kadar raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan koşullarla ilişkisi ve konsolide finansal tablolar üzerindeki olası etkisi de dikkate alınmaktadır. Ayrıca, raporlama döneminden sonraki olayların işletmenin sürekliliği varsayımının uygunluğunu etkilediği durumlarda, konsolide finansal tabloların işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmasının uygun olup olmadığı yeniden değerlendirilir.

Bu kapsamda yapılan değerlendirmeler ve gerekli açıklamalar, konsolide finansal tabloların TFRS ve ilgili muhasebe standartlarına uygun olarak hazırlanmasını ve kullanıcılarına işletmenin konsolide finansal durumu, finansal performansı ve nakit akışları hakkında gerçeğe uygun, güvenilir ve karşılaştırılabilir bilgi sunulmasını amaçlamaktadır.

2.3.2. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Yabancı para cinsinden gerçekleştirilen işlemler, işlem tarihindeki geçerli döviz kuru esas alınarak Türk lirasına çevrilmekte ve ilgili hesaplarda muhasebeleştirilmektedir. İşlem tarihindeki fiilî döviz kuru ile yaklaşık bir kur kullanılması durumunda, söz konusu kurun işlem tarihindeki geçerli kura makul ölçüde yakın olması gerekmektedir.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülükler, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından açıklanan ilgili döviz alış kurları üzerinden Türk lirasına çevrilerek değerlemeye tabi tutulmaktadır. Parasal olmayan kalemler ise ölçüm esaslarına bağlı olarak işlem tarihindeki döviz kuru veya gerçeğe uygun değerin belirlendiği tarihteki döviz kuru kullanılarak çevrilmektedir.

Yabancı para cinsinden işlemler ile dönem sonu değerleme işlemleri sonucunda ortaya çıkan kur farkları, ilgili Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilmektedir. Esas olarak, parasal kalemlerin ödenmesinden veya dönem sonu kurları üzerinden çevrilmesinden kaynaklanan kur farkları, ilgili bir standardın farklı bir muhasebeleştirme öngördüğü durumlar saklı kalmak üzere, oluştukları dönemin konsolide kâr veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilmesi gereken özel nitelikteki işlemlerden kaynaklanan kur farkları ise ilgili standart hükümlerine uygun olarak diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para çevrim işlemlerinde, işlem ve değerleme tarihlerinde geçerli kurlar esas alınmakta; konsolide finansal tabloların gerçeğe uygun sunumunu sağlamak amacıyla ilgili parasal ve parasal olmayan kalemlerin niteliği ile tabi oldukları ölçüm esasları dikkate alınmaktadır.

Raporlama dönemi sonlarında yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülüklerin Türk lirasına çevrilmesinde kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026		**31.12.2025**	
Döviz Cinsi	Alış	Satış	Alış	Satış
USD	48,9303	49,0184	42,8457	42,9229

2.3.3. Nakit Akışının Raporlanması

Konsolide nakit akış tablosunda, raporlama dönemine ilişkin nakit giriş ve çıkışları, Türkiye Muhasebe Standardı 7 "Nakit Akış Tabloları" ("TMS 7") hükümleri doğrultusunda işletme, yatırım ve finansman faaliyetleri itibarıyla sınıflandırılarak raporlanmaktadır. Bu sınıflandırma, finansal tablo kullanıcılarının Topluluğun nakit yaratma kapasitesini, nakit ihtiyacını ve nakit akışlarının finansal durum üzerindeki etkilerini değerlendirmelerine olanak sağlamaktadır.

- İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları: Topluluğun temel hasılat yaratan faaliyetlerinden ve yatırım ya da finansman faaliyeti olarak sınıflandırılmayan diğer faaliyetlerinden kaynaklanan nakit giriş ve çıkışlarını ifade etmektedir. Bu kapsamda, faaliyetlerden elde edilen tahsilatlar, tedarikçilere ve çalışanlara yapılan ödemeler ile işletme faaliyetleriyle ilgili diğer nakit hareketleri yer almaktadır.
- Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları: Uzun vadeli varlıkların ve nakit benzerleri kapsamında değerlendirilmeyen diğer yatırımların edinilmesi ve elden çıkarılmasına ilişkin nakit giriş ve çıkışlarını kapsamaktadır. Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların edinimi veya elden çıkarılması ile ilgili standartlar çerçevesinde yatırım faaliyeti olarak sınıflandırılan diğer işlemler bu kapsamda değerlendirilmektedir.
- Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları: Topluluğun öz kaynaklarının ve borçlanmalarının tutarında veya yapısında değişikliğe neden olan faaliyetlerden kaynaklanan nakit giriş ve çıkışlarını göstermektedir. Sermaye artırımları, borçlanmalardan sağlanan kaynaklar, borç anapara geri ödemeleri ve ortaklara yapılan temettü ödemeleri, ilgili nakit akışlarının niteliğine göre bu kapsamda sınıflandırılmaktadır.

Nakit akışlarının faaliyet türlerine göre sınıflandırılmasında işlemin ekonomik niteliği esas alınmakta ve aynı işlemden kaynaklanan nakit giriş ve çıkışları, ilgili muhasebe standartlarının hükümlerine uygun olarak raporlanmaktadır. Böylece Topluluğun dönem içindeki nakit hareketleri ile dönem sonu nakit ve nakit benzerleri bakiyesi arasındaki ilişki açık ve anlaşılabilir biçimde sunulmaktadır.

2.3.4. İlişkili Taraflar

İşkili taraflar, Türkiye Muhasebe Standardı 24 "İlişkili Taraf Açıklamaları" ("TMS 24") kapsamında belirlenmektedir. Bu standart uyarınca, bir kişi veya işletmenin Topluluk ile ilişkili taraf olarak değerlendirilmesinde taraflar arasındaki kontrol, müşterek kontrol, önemli etki ve kilit yönetici personel ilişkileri esas alınmaktadır.

a) Bir kişi veya söz konusu kişinin yakın aile üyelerinin aşağıdaki durumlardan herhangi birinin mevcut olması hâlinde Topluluk ile ilişkili taraf olduğu kabul edilmektedir:

- Söz konusu kişinin Topluluk üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması,
- Söz konusu kişinin Topluluk üzerinde önemli etkiye sahip olması,
- Söz konusu kişinin Topluluğun veya Topluluğun ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması.

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması hâlinde bir işletme Topluluk ile ilişkili taraf olarak değerlendirilmektedir:

- İşletme ile Topluluğun aynı grubun üyesi olması; diğer bir ifadeyle, ana ortaklık, bağlı ortaklık veya aynı ana ortaklığa bağlı diğer işletmeler arasında ilişki bulunması,
- İşletmenin Topluluğun iştiraki veya iş ortaklığı olması ya da Topluluğun da üyesi olduğu bir grubun başka bir üyesinin iştiraki veya iş ortaklığı olması,
- Her iki işletmenin de aynı üçüncü tarafın iş ortaklığı olması,
- İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı, diğerinin ise söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması,
- Topluluğun veya Topluluk ile ilişkili bir işletmenin çalışanlarına yönelik işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planının bulunması; Topluluğun kendisinin böyle bir planının bulunması durumunda, söz konusu planı finanse eden işverenlerin de Topluluk ile ilişkili taraf olarak değerlendirilmesi,
- Topluluğun, yukarıda (a) bendinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi,
- (a) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması veya söz konusu işletmenin ya da işletmenin ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması.

İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler; mal ve hizmet alım veya satımları, borçlanma ve borç verme işlemleri, teminatlar, kira işlemleri ve diğer ticari veya finansal işlemleri kapsayabilmektedir. Bu işlemlerin konsolide finansal tablolara etkileri, işlemin niteliğine ve ilgili Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümlerine uygun olarak muhasebeleştirilmektedir.

Topluluğun ilişkili taraflarıyla gerçekleştirdiği işlemlere, dönem sonu itibarıyla ilişkili taraflardan olan alacak ve borç bakiyelerine ve ilgili diğer açıklamalara ilişkin bilgiler 29 numaralı dipnotta sunulmaktadır.

2.3.5. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

Karşılıklar, gerçekleşme zamanı veya tutarı kesin olmayan mevcut yükümlülüklerdir. Topluluk, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni kabulden doğan yükümlülüğünün bulunması, söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilmesi koşullarının birlikte sağlanması durumunda karşılık ayırmaktadır.

Karşılık tutarları, raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olan harcamalara ilişkin en iyi tahmin esas alınarak belirlenmektedir. Tutarın belirlenmesinde mevcut riskler ve belirsizlikler, benzer nitelikteki geçmiş olaylardan edinilen deneyimler ve gerekli olduğu durumlarda uzman görüşleri dikkate alınmaktadır. Paranın zaman değerinin önemli olduğu durumlarda karşılık tutarı, yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılması beklenen harcamaların bugünkü değerine indirgenmektedir.

Karşılıklar, her raporlama dönemi sonunda gözden geçirilmekte ve mevcut koşullar doğrultusunda yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli tutara ilişkin en güncel tahminleri yansıtacak şekilde güncellenmektedir. Karşılık ayrılmasına neden olan yükümlülüğün ortadan kalkması veya ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının artık muhtemel olmaması durumunda, ilgili karşılık iptal edilerek iptal tutarı kâr veya zarara yansıtılmaktadır. Karşılıklar yalnızca başlangıçta ayrılmalarına neden olan yükümlülüklerle ilgili harcamalar için kullanılmaktadır.

Şarta Bağlı Yükümlülükler

Şarta bağlı yükümlülükler; geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti, işletmenin tam kontrolünde olmayan gelecekteki bir veya daha fazla belirsiz olayın gerçekleşmesi veya gerçekleşmemesiyle teyit edilecek olan muhtemel yükümlülükleri ya da geçmiş olaylardan kaynaklanan ancak ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının muhtemel olmaması veya yükümlülük tutarının yeterli güvenilirlikle ölçülememesi nedeniyle konsolide finansal tablolara alınamayan mevcut yükümlülükleri ifade etmektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilmesi durumunda, ilgili tutar konsolide finansal tablolara karşılık olarak yansıtılmaktadır. Bu koşulların sağlanmadığı ve yükümlülüğün şarta bağlı yükümlülük niteliği taşıdığı durumlarda ise ilgili tutarlar konsolide finansal durum tablosunda muhasebeleştirilmemektedir.

Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkış ihtimali uzak olmadığı sürece, nitelikleri ve mümkün olduğu ölçüde tahmini finansal etkileri ile tutar veya zamanlamaya ilişkin belirsizlikler dikkate alınarak konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Kaynak çıkışı ihtimalinin uzak olduğu durumlarda ise TMS 37 kapsamında açıklama yapılması gerekmemektedir.

Şarta Bağlı Varlıklar

Şarta bağlı varlıklar, geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti, işletmenin tam kontrolünde olmayan gelecekteki bir veya daha fazla belirsiz olayın gerçekleşmesi veya gerçekleşmemesiyle teyit edilecek olan muhtemel varlıklardır.

Topluluk, ihtiyatlılık ilkesi ve ilgili muhasebe standartları doğrultusunda şarta bağlı varlıkları konsolide finansal tablolara yansıtmamaktadır. Ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel hâle gelmesi durumunda, söz konusu varlıklar konsolide finansal tablolara alınmaksızın, uygun olduğu ölçüde konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Ekonomik faydaların işletmeye girişinin neredeyse kesin hâle gelmesi ve varlığın artık şarta bağlı varlık niteliği taşımaması durumunda ise ilgili varlık, uygulanabilir finansal raporlama standartları çerçevesinde konsolide finansal tablolara alınmaktadır.

Topluluk, raporlama dönemi sonlarında karşılıkları, şarta bağlı yükümlülükleri ve şarta bağlı varlıkları gözden geçirerek bunların muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına ilişkin değerlendirmelerini güncel koşullar ve mevcut kanıtlar doğrultusunda gerçekleştirmektedir.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Kasa	5.894	7.327
Banka	48.099.278	13.359.766
Yatırım fonları	349.080.928	64.689.860
Pos hesapları	2.249.049	1.245.118
Toplam	**399.435.149**	**79.302.071**

Nakit ve nakit benzerlerinin döviz yapısı aşağıdaki gibidir;

Tl karşılığı	30.09.2026	31.12.2025
TL	355.138.785	68.821.523
USD	44.296.364	10.480.548
Toplam	**399.435.149**	**79.302.071**

(*) Yatırım fonları bakiyesinin tamamı kira sertifikalarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ise yatırım fonları bakiyesinin tamamı, vadesi üç aydan kısa olan fonlardan oluşmaktaydı. Cari dönemde yatırım fonlarının bileşimi değişmiş olup, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla söz konusu bakiyenin tamamı kira sertifikalarına yatırılmıştır.

4. İŞTİRAKLER, İŞ ORTAKLIKLARI VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

Topluluğun önceki dönemlere ait konsolide finansal tablolarında finansal yatırım olarak muhasebeleştirilen Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı Nisan 2026 tarihinde Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin Fuzul Holding'e satılması sebebiyle konsolide finansal tabloların dışında bırakılmıştır.

	30.09.2026	31.12.2025
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	–	634.018
Toplam	**–**	**634.018**

5. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa vadeli borçlanmalar	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar	14.431.816	90.092.994
Ertelenmiş finansal kiralama borçları (-)	-3.833.831	-23.049.360
Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri ve faizleri	350.119.504	1.154.148.674
Çıkarılmış diğer menkul kıymetler	750.000.000	–
Kullanım hakkı yükümlülükleri	–	4.674.823
Toplam	**1.110.717.489**	**1.225.867.131**

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli borçlanmalar	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Banka kredileri	135.032.838	273.620.769
Finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar	–	5.382.090
Ertelenmiş finansal kiralama borçları (-)	–	-2.180.250
Toplam	**135.032.838**	**276.822.609**

Topluluk tarafından kullanılan kredilerin tamamı Türk lirası cinsinden olup, söz konusu kredilere uygulanan faiz oranları %39,60 ile %52,20 arasında değişmektedir.

ABD doları cinsinden finansal kiralama yükümlülüklerine uygulanan faiz oranı %6,48'dir. Türk lirası cinsinden finansal kiralama yükümlülüklerine uygulanan faiz oranları ise %19,61 ile %23,69 arasında değişmektedir.

Topluluğun ihraç ettiği kira sertifikaları Türk lirası cinsinden olup, söz konusu kira sertifikalarının vadesi 14 Ocak 2027'dir. Kira sertifikalarının bileşik kâr payı getirisi %41'dir.

Topluluğun kullanım hakkı varlıklarına ilişkin yükümlülükleri, gayrimenkul ve araç kiralamalarından kaynaklanmaktadır.

(TL karşılığı)	**30.09.2026**	**31.12.2025**
TL	1.245.750.327	1.502.689.740
Toplam	**1.245.750.327**	**1.502.689.740**

6. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Topluluğun ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Alıcılar	442.876.863	229.626.479
Alıcılar [İlişkili taraf]	3.607.023	31.564.130
Alacak senetleri	32.063	–
Alacak senetleri reeskontu (-)	–	-1.151.752
Şüpheli ticari alacaklar	5.433.694	2.937.091
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	-5.433.694	-2.937.091
Toplam	**446.515.949**	**260.038.857**

İlişkili taraflardan olan alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

Alacaklar	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	–	35.127
Güzel Vadi Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.	–	9.688
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	–	4.351
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	3.460.320	3.913.951
Fuzul Holding A.Ş.	–	26.729.474
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş	137.350	75.623
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	–	9.688
Fuzul Teknoloji Bilişim A.Ş.	9.353	11.627
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	–	246.199
Mez Satınalma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	–	58.126
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	–	460.588
Fzlplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	–	9.688
Toplam	**3.607.023**	**31.564.130**

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	30.09.2026	31.12.2025
Dönembaşı	2.362.576	2.134.867
Tahsilatlar/iptaller	–	227.709
İlaveler	3.071.118	–
Toplam	**5.433.694**	**2.362.576**
TMS 29 sunum etkisi		574.515
Dönemsonu	**5.433.694**	**2.937.091**

Kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Satıcılar	19.702.996	681.644.413
Ticari borçlar [İlişkili taraf]	402.361.159	750.050.624
Borç senetleri	–	21.622.411
Borç senetleri [İlişkili taraf]	123.032.063	–
Borç senetleri reeskontu (-) [İlişkili taraf]	-7.806.195	–
Diğer ticari borçlar	2.636.544	2.026.534
Toplam	**539.926.567**	**1.455.343.982**

İlişkili taraflara olan borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Borçlar	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	1.858.895	1.152.812
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	530.406	–
Fzlplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	357.045	–
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	–	742.101
Fuzul Holding A.Ş.	9.550.750	416.140.495
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	1.802.696	5.384.867
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	55.016	8.435
Fuzul Akva Sigorta Aracılık Hiz.A.Ş.	1.022.499	11.375
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	370.099.069	326.610.539
Fuzul İnşaat Ve Tic. A.Ş.	17.079.994	–
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul Ve Ticaret A.Ş.	4.789	–
Toplam	**402.361.159**	**750.050.624**

7. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Verilen depozito ve teminatlar (kısa vadeli)	1.771.229	878.779
Diğer çeşitli alacaklar	147.801.427	4.804.209
Diğer çeşitli alacaklar [İlişkili taraf]	–	79.707
Şüpheli diğer alacaklar	6.081.217	752.835
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	-6.081.217	-752.835
Verilen depozito ve teminatlar (uzun vadeli)	6.336.162	10.089.092
Toplam	**155.908.818**	**15.851.787**

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	30.09.2026	31.12.2025
Dönembaşı	605.575	605.575
Tahsilatlar/iptaller	-605.575	–
İlaveler	6.081.217	–
Toplam	**6.081.217**	**605.575**
TMS 29 sunum etkisi	–	147.260
Dönemsonu	**6.081.217**	**752.835**

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Alınan depozito ve teminatlar	2.027.770	2.858.055
Ortaklara borçlar	671.201	982.107
Diğer çeşitli borçlar	230.394	149.181
Toplam	**2.929.365**	**3.989.343**

8. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Personele borçlar	3.422.772	7.954.030
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	2.165.832	3.645.844
Toplam	**5.588.604**	**11.599.874**

9. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Tamamlanan konutlar	1.197.292.435	1.286.619.479
Yapımı devam eden konutlar	6.560.430.725	12.033.390.619
Toplam	**7.757.723.160**	**13.320.010.098**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 itibariyle yapılmakta olan projelerin listesi aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Beşiktaş Dikilitaş Projesi (*)	–	688.097.583
Başakşehir-Avrasya 2 Projesi (**)	–	6.187.108.965
Başakşehir Avrasya 3 Projesi (***)	5.131.453.772	4.468.558.491
Başakşehir Avrasya Konutları Cadde (*****)	879.423.327	459.802.659
Ispartakule 1 Projesi (******)	549.553.626	229.822.921
Toplam	**6.560.430.725**	**12.033.390.619**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 itibariyle yapım aşamasındaki tamamlanan konutların listesi aşağıdaki gibidir;

İl	İlçe	Proje	Niteliği	Konut Sayısı	30.09.2026	31.12.2025
İstanbul	Başakşehir	Başakcity	Konut	2 adet	9.328.607	16.565.461
İstanbul	Beşiktaş	Barbaros	Konut-Dükkan	2 adet	778.218.810	1.239.495.162
İstanbul	Başakşehir	Olimpa Park	Konut	7 adet	23.576.660	12.757.573
İstanbul	Başakşehir	Vadiyaka	Konut	1 adet	21.922.040	5.568.940
İstanbul	Başakşehir	Avrasya	Konut	1 adet	170.980.446	12.232.343
İstanbul	Başakşehir	Avrasya	Konut	2 adet	193.265.872	–
Toplam					**1.197.292.435**	**1.286.619.479**

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle stoklar için toplam sigorta teminat tutarı 4.314.757.586 TL'dir.

(31 Aralık 2025: 7.211.223.020 TL).

(*) Beşiktaş Barbaros 48 Projesi

Topluluk ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 23.02.2021 tarihli, 07772 no.lu "İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımlı Sözleşmesi" düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %50, Fuzul GYO A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %50 olarak belirlenmiştir.

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1645 ada 55 no.lu parsel, 3.357,46 m² yüzölçümlü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 18.291,19 m2'dir. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde tek blok bulunmakta olup söz konusu blok 4 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 16 kat ve 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler, 1. bodrum katta 3 adet ticari ve 1. bodrum kat ve 10. normal kat arasında konumlu 48 adet daireden oluşmaktadır. Proje dahilinde 54 araçlık otopark, fitness, hamam, sauna ve havuz bulunmaktadır. 01.06.2022 tarihli "Mimari Proje" ve 07.06.2022 tarih, 2022/40279 no.lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. 30 Eylül 2026 tarihi itibari ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 100 `dür.

(**) Başakşehir Avrasya 2 (1426 Ada 10 Parsel Arsa)

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 10 Parsel nolu, yüzölçümü 25.028,91 m2, imar durumu konut alanı olan arsa %50'si peşin, %50'si 6 ay vadeli olarak 498.026.666,67 TL bedel karşılığında, 23.05.2022 tarihinde düzenlenen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile T.C. Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Arsanın tapusu 11.11.2022 tarihinde Topluluk adına tescil edilmiştir. Arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 2 projesi 25.028,91 m² arsa üzerinde 7 blok, 410 konuttan meydana gelecektir. Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 71.180,71 m2'dir. 19.12.2022 tarih, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır. 30 Eylül 2026 tarihi itibari ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 100'dür.

(***) Başakşehir Avrasya 3 (1426 Ada 11 Parsel Arsa)

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 11 Parsel nolu, yüzölçümü 20.301,01 m2, imar durumu konut alanı olan arsa %50'si peşin, %50'si 6 ay vadeli olarak 532.053.333,33 TL bedel karşılığında, 02.08.2022 tarihinde düzenlenen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile T.C. Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Arsanın tapusu 12.12.2022 tarihinde Topluluk adına tescil edilmiştir. Arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 3 projesi 20.301,01 m² arsa üzerinde 7 blok, 296 konuttan meydana gelecektir.

Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 63.867,34 m2'dir. 30.12.2022 tarih, 1529, 1530, 1531, 1532,

1533, 1534, 1535 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur. Aralık 2022 döneminde inşaatına başlanılan projenin tahmini tamamlanma süresi 36 aydır. 30 Eylül 2026 tarihi itibari ile projenin inşaat ilerleme seviyesi %90,01 'dir.

(*****) Başakşehir Avrasya Konutları Cadde

Topluluk ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 29.08.2023 tarihli, 055323 no.lu "İstanbul Başakşehir Ayazma 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %40, Fuzul GYO A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %60 olarak belirlenmiştir.

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1424 ada 5 no.lu parsel, 22.310,37 m² yüzölçümlü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 71.108 m2'dir.

21.01.2025 tarihi itibariyle yapı ruhsatı alınmış olup projenin bitiş tarihi olarak 4.9.2026 tarihi öngörülmektedir. Tahmini olarak 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerinden oluşacak olan projede 6 Blok, 427 Adet Konut, 25 Adet ticari ünitenin yer alması planlanmaktadır. 30 Eylül 2026 tarihi itibari ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 19,83 `dür.

(******) Ispartakule 1

Topluluk arsa sahibi Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. arasında 04.12.2024 Tarihli 31545 no'lu "Kat Karşılığı inşaat Yapım Sözleşmesi" düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre arsa sahibi Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş. paylaşım oranı %38, proje geliştirici oranı %62 olarak belirlenmiştir.

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahalle/köyünde kain tapunun - Pafta, 637 Ada, 6 Parsel numarasında kayıtlı 11.599,31 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 28.676,27 m2 1+1, 2+1, 3+1 konut tiplerinden oluşacak olan projede 4 blok 312 adet konut ve 3 adet ticari ünitenin yer alması planlanmaktadır.

09.04.2025 tarihi itibari ile yapı ruhsatı alınmış projenin bitiş tarihi olarak 36 ay öngörülmektedir. 30 Eylül 2026 tarihi itibari ile projenin inşaat ilerleme seviyesi % 36,01 `dir.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.218.737.295	1.560.059.824
Yatırım amaçlı arsalar	343.859.352	982.777.032
Toplam	**1.562.596.647**	**2.542.836.856**

Topluluğun yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerleri, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme kuruluşu Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları sonucunda belirlenmiştir.

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için toplam sigorta teminat tutarı 332.367.171 TL'dir. (31 Aralık 2025: 231.443.750 TL)

Yatırım amacı gayrimenkullerde dönem içinde meydan gelen değişim aşağıdaki gibidir;

	1.01.2026	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık Etkisi	30.09.2026
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;						
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	63.619.408	–	–	–	–	63.619.408
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	14.296.497	–	–	–	–	14.296.497
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	25.422.900	–	–	–	–	25.422.900
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	6.464.504	–	–	–	–	6.464.504
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	39.159.966	–	–	–	–	39.159.966
Fatih Otel Projesi	703.636.192	53.503.335	–	–	–	757.139.527
Olimpa AVM Kat:1 No:76	6.588.821	–	–	–	–	6.588.821
Olimpa AVM Kat:1 No:77	6.588.821	–	–	–	–	6.588.821
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15	13.053.323	–	–	–	–	13.053.323
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	10.318.342	–	–	–	-10.318.342	–
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	57.882.160	–	–	–	-57.882.160	–
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	99.453.881	–	–	–	-99.453.881	–
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	140.975.875	–	–	–	-140.975.875	–
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	87.024.829	–	–	–	-87.024.829	–
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	53.829.413	–	–	–	–	53.829.413
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	170.656.641	–	–	–	–	170.656.641
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut	49.478.306	–	–	–	–	49.478.306
Başakşehir İkitelli 2 - 566 Ada 1 Parsel A Blok 11 BB.	11.609.945	–	–	–	-11.609.945	–
Fatih Otel (New Inn Hotel Old Town)	–	12.439.177	–	–	–	12.439.177
Toplam	**1.560.059.824**	**65.942.512**	**–**	**–**	**-407.265.032**	**1.218.737.304**
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri						
	–	–	–	–	–	–
Toplam	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Yatırım amaçlı arsalar						
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	68.456.122	–	–	–	–	68.456.122
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	641.394.610		-641.394.610	–	–	–
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	212.010.799		–	–	–	212.010.799
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	60.915.501	–	–	–	–	60.915.501
1956/1 Parsel	–	2.476.921	–	–		2.476.921
Toplam	**982.777.032**	**2.476.921**	**-641.394.610**	**–**	**–**	**343.859.343**
Genel Toplam	**2.542.836.856**	**68.419.433**	**-641.394.610**	**–**	**-407.265.032**	**1.562.596.647**

	1.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık Etkisi	31.12.2025
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;						
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	115.011.822	–	–	-51.392.414	–	63.619.408
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	18.550.293	–	–	-4.253.796	–	14.296.497
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	26.891.409	–	–	-1.468.509	–	25.422.900
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	8.526.626	–	–	-2.062.122	–	6.464.504
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	42.633.130	–	–	-3.473.164	–	39.159.966
Fatih Otel Projesi	756.363.802	22.770.997	–	-75.498.607	–	703.636.192
Olimpa AVM Kat:1 No:76	–	5.655.298	–	933.523	–	6.588.821
Olimpa AVM Kat:1 No:77	–	5.655.298	–	933.523	–	6.588.821
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15	–	12.017.508	–	1.035.815	–	13.053.323
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	13.123.520	–	–	-2.805.178	–	10.318.342
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	62.127.211	–	–	-4.245.051	–	57.882.160
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	115.809.156	–	–	-16.355.275	–	99.453.881
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	140.258.117	–	–	717.758	–	140.975.875
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	209.463.729	–	–	-122.438.900	–	87.024.829
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	69.644.960	–	–	-15.815.547	–	53.829.413
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	267.246.266	–	–	-96.589.625	–	170.656.641
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut	76.015.523	–	–	-26.537.217	–	49.478.306
Başakşehir İkitelli 2 - 566 Ada 1 Parsel A Blok 11 BB.	–	11.609.945	–	–	–	11.609.945
Toplam	**1.921.665.564**	**57.709.046**	**–**	**-419.314.786**		**1.560.059.824**
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri						
	–	–	–	–		–
Toplam	**–**	**–**	**–**	**–**		**–**
Yatırım amaçlı arsalar						
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	82.609.011	–	–	-14.152.889	–	68.456.122
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	708.479.610	–	–	-67.085.000	–	641.394.610
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	21.707.104	4.381.814	–	185.921.891	–	212.010.799
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	69.449.695	–	–	-8.534.194	–	60.915.501
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	13.514.049	–	-13.514.049	–	–	–
Toplam	**895.759.469**	**4.381.814**	**-13.514.049**	**96.149.808**		**982.777.032**
Genel Toplam	**2.817.425.033**	**62.090.860**	**-13.514.049**	**-323.164.978**		**2.542.836.856**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi;

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Tarihi	Seviye	Rayiç Değeri
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	63.619.408
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	14.296.497
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	25.422.900
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	6.464.504
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	39.159.966
Fatih Otel Projesi	Maliyet yaklaşımı	31.12.2025	2	757.139.527
Olimpa AVM Kat:1 No:76	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	6.588.821
Olimpa AVM Kat:1 No:77	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	6.588.821
Olimpa Rezidans Kat:4 No:15	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	13.053.323
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	3	–
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	–
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	Maliyet yaklaşımı	31.12.2025	2	–
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	–
İstanbul Arnavutköy 14 adet dubleks mesken	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	3	–
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	53.829.413
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	170.656.641
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	49.478.306
Başakşehir İkitelli 2 - 566 Ada 1 Parsel A Blok 11 BB.	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	–
Fatih Otel (New Inn Hotel Old Town)	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	12.439.177
			Toplam	**1.218.737.304**
Yatırım amaçlı arsalar				
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	68.456.122
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	–
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	212.010.799
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	60.915.501
1956/1 Parsel	Pazar yaklaşımı	31.12.2025	2	2.476.921
			Toplam	**343.859.343**
			Genel Toplam	**1.562.596.647**

30 Eylül 2026 itibarıyla Topluluğun yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile bu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki şekilde belirlenmektedir:

Birinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, aynı varlık veya yükümlülükler için aktif piyasalarda oluşan kote edilmiş fiyatlar esas alınarak değerlenmektedir.

İkinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, birinci seviyede belirtilen kote edilmiş fiyatlar dışındaki, ilgili varlık veya yükümlülük için doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlemlenebilen girdiler kullanılarak değerlenmektedir. Pazar yaklaşımında, değerleme konusu varlığın değeri, fiyat bilgisi bulunan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılarak belirlenmektedir. Değerleme uzmanlarının mesleki takdirleri doğrultusunda, pazar yaklaşımı kullanılarak değerlenen gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlıklar olarak sınıflandırılmıştır.

Üçüncü seviye: Varlık ve yükümlülükler, gerçeğe uygun değerin belirlenmesinde kullanılan ve piyasada gözlemlenebilir verilere dayanmayan girdiler esas alınarak değerlenmektedir. Gelir yaklaşımı kapsamında, varlığın değeri, hak sahibi tarafından fiilen elde edilen veya elde edilmesi beklenen tahmini gelirlere dayalı olarak belirlenmektedir. Bu yaklaşımda kullanılan ve piyasada gözlemlenemeyen önemli girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımında ise gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının aynı faydayı sağlayan başka bir varlığı satın alma veya inşa etme maliyetinden daha yüksek bir bedel ödemeyeceği ilkesi doğrultusunda belirlenmektedir. Bu yaklaşımda kullanılan ve piyasada gözlemlenemeyen önemli girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının mesleki takdirleri doğrultusunda, gelir ve maliyet yaklaşımları kullanılarak değerlenen gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlıklar olarak sınıflandırılmıştır.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün değerleme yöntemini belirlerken elde ettiği somut kanıtları ve ulaşılan değerin ilgili gayrimenkul için en uygun değeri yansıtıp yansıtmadığını mesleki uzmanlığı çerçevesinde değerlendirir. Ayrıca, piyasa incelemeleri sırasında, konu gayrimenkullerle benzer özelliklere sahip taşınmazların benzer yöntemlerle değerlenip değerlenmediğini de dikkate alır.30 Eylül 2026 itibarıyla Topluluğun yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2026	Girişler	Çıkışlar	Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık Etkisi	30.09.2026
Varlıklar					
Taşıtlar	377.097	–	-377.097	–	–
Demirbaşlar	37.892.794	611.888	–	-123.288	38.381.394
Özel maliyetler	1.216.287	–	–		1.216.287
Toplam	**39.486.178**	**611.888**	**-377.097**	**-123.288**	**39.597.681**
Amortismanlar					
Taşıtlar	-377.097	–	377.097	–	–
Demirbaşlar	-26.942.542	-2.806.990	–	37.742	-29.711.789
Özel maliyetler	-648.931	-182.439	–	–	-831.370
Toplam	**-27.968.570**	**-2.989.429**	**377.097**	**37.742**	**-30.543.159**
Genel Toplam	**11.517.608**	**-2.377.541**	**–**	**-85.546**	**9.054.522**

	1.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık Etkisi	31.12.2025
Varlıklar					
Taşıtlar	377.097	–	–	–	377.097
Demirbaşlar	34.216.189	3.676.605	–	–	37.892.794
Özel maliyetler	1.216.287	–	–	–	1.216.287
Toplam	**35.809.573**	**3.676.605**	**–**	**–**	**39.486.178**
Amortismanlar					
Taşıtlar	-377.097	–	–	–	-377.097
Demirbaşlar	-22.895.780	-4.046.762	–	–	-26.942.542
Özel maliyetler	-405.669	-243.262	–	–	-648.931
Toplam	**-23.678.546**	**-4.290.024**	**–**	**–**	**-27.968.570**
Genel Toplam	**12.131.027**	**-613.419**	**–**	**–**	**11.517.608**

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2026	Girişler	Çıkışlar	Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık Etkisi	30.09.2026
Varlıklar					
Haklar	6.403.055	1.213.225		-116.253	7.500.027
Toplam	**6.403.055**	**1.213.225**	**–**	**-116.253**	**7.500.027**
İtfalar					
Haklar	-5.557.976	-396.640		82.827	-5.871.789
Toplam	**-5.557.976**	**-396.640**	**–**	**82.827**	**-5.871.789**
Genel Toplam	**845.079**	**816.585**	**–**	**-33.426**	**1.628.238**

	1.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık Etkisi	31.12.2025
Varlıklar					
Haklar	5.660.696	742.359	–	–	6.403.055
Toplam	**5.660.696**	**742.359**	**–**	**–**	**6.403.055**
İtfalar					
Haklar	-5.079.823	-478.153	–	–	-5.557.976
Toplam	**-5.079.823**	**-478.153**	**–**	**–**	**-5.557.976**
Genel Toplam	**580.873**	**264.206**	**–**	**–**	**845.079**

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER / ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Verilen sipariş avansları	739.919.917	1.180.525.759
Gelecek aylara ait giderler	3.656.576	5.089.783
Toplam	**743.576.493**	**1.185.615.542**

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	**31.12.2025**
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	75.821.302	24.715.613
Kısa vadeli alınan sipariş avansları (ilişkili taraf)	–	1.385
Uzun vadeli alınan sipariş avansları	4.491.904.154	9.800.359.554
Uzun vadeli alınan sipariş avansları (ilişkili taraf)	275.593.556	145.381.019
Toplam	**4.843.319.012**	**9.970.457.571**

Alınan sipariş avansları, Topluluğun tamamlanmış ve yapım aşamasında bulunan gayrimenkul projelerinin satışları kapsamında müşterilerden tahsil edilen tutarlardan oluşmaktadır. Söz konusu avanslar, ilgili satış sözleşmeleri çerçevesinde müşterilerden tahsil edilen ve gayrimenkullerin teslimi ile sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesine bağlı olarak muhasebeleştirilecek tutarları içermektedir.

Alınan sipariş avansları ve ertelenmiş gelirlerin tamamı Türk lirası cinsinden tutarlardan oluşmaktadır.

14. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Dava karşılıkları	15.149.840	2.871.534
Kullanılmamış izin karşılıkları	3.083.439	2.601.941
Toplam	**18.233.279**	**5.473.475**

Topluluk, devam eden davalara ilişkin karşılık tutarlarını, hukuk müşavirlerinden alınan görüşler doğrultusunda, davaların Topluluk aleyhine sonuçlanma olasılığını ve muhtemel yükümlülük tutarlarını değerlendirerek belirlemektedir. Bu kapsamda, kaybedilmesi muhtemel olduğu değerlendirilen davalar için karşılık ayrılmaktadır. Ayrıca, Topluluk aleyhine başlatılan icra takiplerinin tamamı için ilgili yükümlülükler değerlendirilmekte ve gerekli görülen tutarlarda karşılık ayrılmaktadır.

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Kıdem tazminatı karşılığı	9.308.229	15.297.738
Toplam	**9.308.229**	**15.297.738**

Topluluk tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Raporlama tarihi itibariyle kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %48,02 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %45,02 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde ıskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.,

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Dönembaşı	11.477.424	7.827.228
Ödemeler	-3.460.274	-467.636
Cari hizmet maliyeti	1.374.402	2.282.424
Faiz maliyeti	1.281.645	3.540.422
Aktüeryal kazaç/zararlar	-1.364.968	-877.045
Toplam	**9.308.229**	**12.305.393**
TMS 29 sunum etkisi	–	2.992.345
Dönemsonu	**9.308.229**	**15.297.738**

Aktüeryal kazanç/zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda raporlanmaktadır.

15. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Kısa vadeli cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	3.742.002	6.319.599
Toplam	**3.742.002**	**6.319.599**

Uzun vadeli cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir

	30.09.2026	31.12.2025
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	–	2.291.618
Toplam	**–**	**2.291.618**

Kurumlar Vergisi

30 Eylül 2026 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile aşağıdaki değişiklik yapılmıştır.

a. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır.

b. Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacaktır.

Vergi Geliri (Gideri) detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Cari dönem vergi karşılığı	–	–
Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	-79.455.186	-59.365.331
- Dönembaşı ertelenen vergi	*316.480.648*	298.917.832
- Dönemsonu ertelenen vergi	*-325.269.989*	-358.382.792
- Özkaynaklarda muhasebeleştirilen	*-102.574*	99.629
Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık Etkisi	*-70.563.271*	–
Toplam	**-79.455.186**	**-59.365.331**

Açıklama (30.9.2026)	**Geçici Fark**	**Varlık**	**Yükümlülük**
Alacak reeskontları	–	–	–
Şüpheli alacaklar	-2.979.002	297.900	–
Stoklar	2.548.540.652	–	254.854.065
Peşin ödenmiş giderler	102.548.122	–	10.254.812
Duran varlıklar	839.285.692	–	104.050.360
Finansal borçlar	18.177.416	1.817.742	–
Borç reeskontları	-7.806.195	–	780.619
Ertelenmiş gelirler	271.484.992	27.148.499	–
Dava karşılıkları	15.149.840	1.514.984	–
Çalışanlara sağlanan faydalar	12.391.668	1.239.167	–
Diğer düzeltmeler	-1.571.059	–	392.765
Mali zarar	-126.498.148	13.044.339	–
Toplam	**3.668.723.979**	**45.062.631**	**370.332.620**
NET			**325.269.989**

Açıklama (31.12.2025)	**Geçici Fark**	**Varlık**	**Yükümlülük**
Alacak reeskontları	-17.411.993	4.180.238	–
Şüpheli alacaklar	-762.155	76.218	–
Stoklar	4.386.156.112	–	438.615.627
Finansal yatırımlar	42.779.847	–	4.277.985
Duran varlıklar	1.376.598.485	–	195.074.878
Finansal borçlar	-11.434.217	–	1.143.421
Borç reeskontları	-16.260.242	–	1.626.024
Ertelenmiş gelirler	2.774.034.435	277.403.446	–
Dava karşılıkları	2.871.534	287.156	–
Çalışanlara sağlanan faydalar	17.899.679	1.988.273	–
Mali zarar	-412.262.005	41.226.204	–
İnşaat işleri	1.661.568	–	415.393
Diğer düzeltmeler	1.955.416	–	488.855
Toplam	**8.145.826.464**	**325.161.535**	**641.642.183**
NET			**316.480.648**

Topluluk ertelenen vergi hesaplamasında karın %50'sini dağıtacağı varsayımından hareket etmiş ve asgari kurumlar vergisi oranı olan %10 oranını esas almıştır.

16. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Devreden kdv	709.393.872	982.300.495
Diğer çeşitli dönen varlıklar	2.475	–
Toplam	**709.396.347**	**982.300.495**

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Ödenecek vergi ve fonlar	19.657.005	38.571.661
Gider tahakkukları	10.417.800	–
Ödenecek diğer yükümlülükler	–	5.455
Toplam	**30.074.805**	**38.577.116**

17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Teminat rehin ipotek ve kefaletlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	302.769.486	393.515.715
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
D Diğer verilen TRİK'ler	–	–
• Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'ler		
• B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
• C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'ler	–	–
Toplam	**302.769.486**	**393.515.715**

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Verilen teminat mektupları	302.769.486 TL	367.742.242 TL
Toplam TL karşılığı	**302.769.486**	**367.742.242**

Koşullu varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Alınan teminat mektupları	12.051.664 TL	12.396.664 TL
Alınan teminat mektupları	64.000 $	–
Alınan teminat çeki/senedi	12.774.345 TL	13.248.356 TL
Toplam TL karşılığı	**27.667.360**	**25.645.020**

18. ÖDENMİŞ SERMAYE

Sermaye hesabının detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026		31.12.2025	
Hissedar	Tutar TL	Oran %	Tutar TL	Oran %
Mahmut Akbal	1.997.956	0,16	1.997.956	0,16
Eyüp Akbal	1.598.369	0,13	1.598.369	0,13
Zeki Akbal	1.598.369	0,13	1.598.369	0,13
Fuzul Holding B Grubu	708.979.834	56,72	746.479.835	59,72
Fuzul Holding A Grubu	99.897.799	7,99	99.897.799	7,99
Halka Açık Kısım	435.927.673	34,87	398.427.672	31,87
Toplam	**1.250.000.000**	**100,00**	**1.250.000.000**	**100,00**

Fuzul Holding A.Ş.'ye ait 846.377.634 TL'lik payın, 708.979.834 adede denk gelen pay tutarı A grubu, 99.897.799 adete denk gelen pay tutarı da B grubudur.

Topluluğun sermayesi 1.250.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 1.250.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Topluluğun sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Sermaye enflasyon düzeltme olumlu farkları;

Topluluğun sermaye enflasyon düzeltme olumlu farklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Kayıtlı tutar	733.957.512	779.211.287
TMS 29 farkları	566.665.027	521.411.252
Toplam	**1.300.622.539**	**1.300.622.539**

Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin SPK Finansal Raporlama Standartları'na göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Paylara ilişkin primler (iskontolar);

	30.09.2026	31.12.2025
Kayıtlı tutar	710.996.225	710.996.225
TMS 29 farkları	688.299.744	688.299.744
Toplam	**1.399.295.969**	**1.399.295.969**

19. KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER)

Diğer kapsamlı gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Kıdem tazminatı aktüeryal farkları	-2.875.491	-4.104.764
Kıdem tazminatı aktüeryal farkların vergi etkisi	287.549	390.123
Toplam	**-2.587.942**	**-3.714.641**

20. KARDAN KISITLANMIŞ YEDEKLER

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedeklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Kayıtlı yasal yedekler	18.854.333	15.166.292
TMS 29 farkları		3.688.041
Toplam	**18.854.333**	**18.854.333**

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, önceki dönemin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımı dışındaki belli amaçlar için ayrılmış yedeklerdir.

Genel Kanuni Yasal Yedekler, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesine göre ayrılır ve bu maddede belirlenen esaslara göre kullanılır

21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılata ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Konut, arsa satışları	5.029.584.222	96.724.537
Kira gelirleri	23.648.230	58.737.333
Satıştan iadeler (-)	-555.569.861	–
Satışların maliyeti	-4.518.643.893	-60.852.154
Toplam	**-20.981.302**	**94.609.716**

22. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Ücret giderleri	-28.752.831	-49.658.151
Vergi resim ve harçlar	-7.506.500	-11.740.238
Kira, aidat ve komisyon giderleri	-16.951.171	-12.249.441
Amortisman giderleri	-2.159.793	-11.826.270
Müşavirlik giderleri	-22.474.388	–
Dava, icra ve noter giderleri	–	-6.700.677
Haberleşme giderleri	-1.289.188	–
Büro giderleri	-209.962	-4.985.794
Sigorta giderleri	-3.347.819	-1.070.992
Bakım onarım giderleri	-779.929	-1.881.558
Temsil ve ağırlama giderleri	-371.618	–
Kıdem tazminatı karşılığı	-1.458.629	–
Büro giderleri	-745.944	–
Seyahat giderleri	-268.658	–
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	-1.361.441	-10.920.828
Danışmanlık Gideri	–	-2.698.802
Muhtelif giderler	-7.785.748	-9.691.575
Toplam	**-95.463.619**	**-123.424.326**

23. PAZARLAMA GİDERLERİ

Pazarlama giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Konut satış komisyonu	-25.727.024	-40.678.484
Vergi resim harçlar	–	-775.249
Ücret giderleri	-3.141.154	–
Reklam giderleri	-268.578	-5.224.444
Bilgi işlem giderleri	-500.219	–
Personel giderleri	356.575	-8.378.035
Tapu harçları	-40.444	–
Diğer	-275.184	-1.299.736
Toplam	**-29.596.028**	**-56.355.948**

24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Adat gelirler/Müşterilerden elde edilen	772	18.547.638
Kambiyo karları/Müşterilerden elde edilen	4.394.264	814.220
Reeskont gelirleri	21.812.281	22.933.588
Sat-Kirala gayrimenkul gelirleri	–	174.885.750
Sgk prim indirim gelirleri	–	2.981.426
Adat gelirleri	244.567	–
Emlak konut katılım kar payları	15.009.821	–
İştirak Hisse Satış Karı	277.141.916	
Muhtelif gelirler	10.115.037	15.367.222
Toplam	**329.324.233**	**235.529.844**

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Komisyon giderleri (-)	-1.241.897	-7.307.213
Karşılık giderleri (-)	-22.006.233	-3.450.736
Kambiyo zararları (-)	-5.290.919	-44.041.518
Reeskont faiz giderleri (-)	-13.079.624	-22.443.392
Bağış ve yardımlar	-488.750	-35.242.820
Kanunen kabul edilmeyen giderler (-)	-2.455.734	-1.888.544
Muhtelif giderler	-918.776	-6.398.380
Toplam	**-45.481.933**	**-120.772.603**

25. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Bağlı ortaklıklardan temettü gelirleri	7.520.388	–
Toplam	**7.520.388**	**–**

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
YAG değerleme zararları	-227.295.189	–
Toplam	**-227.295.189**	**–**

26. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ / ENFLASYON DÜZELTMESİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Fon satış gelirleri	–	345.327
Nakit ve nakit benzerlerine ait kur karları	86.684.778	46.111.663
Kambiyo karı	18.842	–
Toplam	**86.703.620**	**46.456.990**

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Faiz giderleri	-633.969.117	-225.797.799
Toplam	**-633.969.117**	**-225.797.799**

Cari döneme ilişkin enflasyon düzeltmelerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Duran varlık düzeltmeleri	181.807.681	886.371.190
Stok düzeltmeleri	-551.244.387	989.725.954
Ertelenen vergi düzeltmeleri	–	-68.493.319
Özkaynak düzeltmeleri	-969.247.875	-1.178.313.649
Finansal varlık düzeltmeleri	–	–
Gelir tablosu düzeltmeleri	-183.840.575	7.528.372
Ertelenmiş gelir düzeltmeleri	2.187.344.078	–
Alınan/Verilen Avanslar Düzeltmesi	-48.056.405	-164.749.010
Bağlı Ortaklık Düzeltmeleri	-222.333.530	44.625.017
Diğer enflasyon düzeltmeleri	–	2.183.549
Toplam	**394.428.987**	**518.878.104**

27. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Hisse başına kazanç(kayıp) detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Dönem karı (zararı)	-314.265.146	309.272.155
Hisse sayısı	1.250.000.000	1.250.000.000
Hisse başına kazanç (kayıp)	**-0,251412**	**0,247418**

Hisse başına kazanç / (kayıp), dönem net karı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

28. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Alacaklar	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Fuzul Holding A.Ş.	–	26.729.472
Rubik Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	–	4.351
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	3.460.320	3.913.951
Mez Satınalma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	–	58.126
Fzlplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	–	9.688
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	–	114.834
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş	137.350	75.623
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.		9.688
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	–	246.199
Fuzul Teknoloji Bilişim A.Ş.	9.353	11.627
Güzel Vadi Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.	–	9.688
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	–	460.590
Toplam	**3.607.023**	**31.643.837**

Borçlar	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	-1.858.895	-1.152.812
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	-55.016	-8.435
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-1.022.499	-753.476
Fuzul Holding A.Ş.	–	-416.140.495
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-1.802.696	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	-370.099.069	–
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	–	-148.056.707
Akbal Ailesi	–	-930.304
Tuğba Akbal (Alınan avans)	–	-1.243.173
Zeynep Akbal (Alınan avans)	–	-1.466.006
Akbal Ailesi	-790.000	–
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (Alınan Avans)	-275.474.757	–
Fzlplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-357.045	–
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	-530.406	–
Reşit Yusuf Akbal (Alınan avans)	–	-1.385
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	–	-326.610.538
Fuzul Holding A.Ş.	-9.541.047	–
Fuzul İnşaat ve Tic. A.Ş.	-17.079.994	–
FZL Gayrimenkul Yapı İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	–	–
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul Ve Ticaret A.Ş.	-115.201.611	–
Toplam	**-793.813.035**	**-896.363.331**

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.09.2026	**01.01.2025 30.09.2025**
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-13.272.979	-15.829.070
Toplam	**-13.272.979**	**-15.829.070**

İlişkili taraflardan gelir detayları aşağıdaki gibidir;

30.09.2026	Adat Gelirleri	Mal ve hizmet satışlar	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Gayrimenkul Alım gelirleri	Hisse Satış Gelirleri
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	–	–	3.268.788	–	–	–
Fuzul Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi	–	–	41.428	–	–	–
Fuzul Holding A.Ş.	–	–	2.943.050	405.000	114.375.000	325.000.000
Fuzul İnşaat Ve Tic.A.Ş	–	–	577.730	–	–	–
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	–	–	838.717	–	–	–
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	–	–	17.616	–	–	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	–	–	353.964	208.333	–	–
Meç Gıda Ltd.Şti.	–	–	–	2.250.000	–	–
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	–	–	–	11.330.586	–	–
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	–	–	27.842	–	–	–
Mahmut Akbal	–	–	–	415.080	–	–
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş	–	–	64.478	–	–	–
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	–	–	3.104.627	–	–	–
Fzlplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	–	–	412	–	–	–
Toplam	**–**	**–**	**11.238.241**	**14.608.999**	**114.375.000**	**325.000.000**

30.09.2025	Hakediş Gelirleri	Mal ve hizmet satışlar	Yansıtma gelirleri	Kira geliri	Komisyon gelirleri	Adat gelirleri
Akva Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	–	–	33.639	–	–	–
Fuzul Holding A.Ş.	–	–	61.569	1.115.493	–	–
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	–	–	157.589	–	–	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	–	–	5.304.250	82.807	–	–
Meç Gıda Ltd.Şti.	–	–	100.983	2.550.279	–	–
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	7.270.080	–	293.689	–	–	8.699.703
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	–	–	–	14.569.076	–	–
Rubik Elektronik Para Ödeme Hizmetleri A.Ş.	–	–	81.473	–	–	–
Mahmut Akbal	–	–	–	425.047	–	–
Fuzul Tech Ventures Tek.Yat.A.Ş	–	–	1.534	–	–	–
Fzlplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	–	–	–	82.807	–	–
Fuzul Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi	–	–	–	82.804	–	–
Güzel Vadi Yapı İnşaat ve Pazarlama Anonim Şirketi	–	–	–	82.804	–	–
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	–	–	–	82.804	–	–
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	–	–	–	82.807	–	–
Toplam	**7.270.080**	**–**	**6.034.725**	**18.825.509**	**–**	**8.699.703**

İlişkili taraflardan gider detayları aşağıdaki gibidir;

30.09.2026	Adat Giderleri	Mal ve hizmet alışlar	Yansıtma giderleri	Kira gideri	Gayrimenkul Alım giderleri	Komisyon giderleri	Hakediş Giderleri	Diğer giderler
Fuzul Holding A.Ş.	23.203.645	17.822.863	4.984.441	1.649.912	130.107.404	–	–	–
Fuzul İnşaat A.Ş.	–	–	1.514.149	320.259	–	–	28.733.033	–
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	–	–	817.142	–	–	–	–	–
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	–	–	30.417	–	–	–	–	14.024
Fzlplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	–	–	81.514	–	–	–	–	2.210.983
FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret A.ş.	–	–	10.224.960	–	–	–	–	–
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	–	–	48.425	–	–	–	–	1.937
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	–	–	880.740	–	–	–	1.275.230.066	–
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul A.Ş.	–	–	4.354	–	152.749.819	–	–	–
Fuzul Topraktan Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	–	–	12.575.282	–	–	11.034.525	–	–
Fuzul Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi	–	–	71.849	–	–	–	–	–
Fuzul Topraktan Pendik 1 İş Ortaklığı	–	–	1.428.806	–	–	–	–	–
Toplam	**23.203.645**	**17.822.863**	**18.586.141**	**1.970.171**	**282.857.223**	**–**	**1.303.963.099**	**2.226.944**

30.09.2025	Hakediş Giderleri	Mal ve hizmet alışlar	Yansıtma giderleri	Kira gideri	Komisyon giderleri	Adat giderleri	Gayrimenkul Alım gideri	Diğer giderler
Fuzul Holding A.Ş.	–	–	2.655.231	27.894	–	–	–	6.919.411
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	–	–	11.446.083	–	–	176.714	25.502.794	–
Fuzul Yapı Gayrimenkul Ve İnşaat A.Ş.	2.445.361.264	–	1.402.952	–	–	–	–	–
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	–	–	27.417.233	–	131.280.595	–	–	–
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	–	–	881.310	–	–	–	–	132.904
Fzlplus Müşteri Hizmetleri A.Ş.	–	–	595.828	–	–	–	–	5.245.817
Mez Satın Alma Reklam Ve Danışmanlık A.Ş.	–	–	402.768	–	–	–	–	10.128
Toplam	**2.445.361.264**	**–**	**44.398.637**	**27.894**	**131.280.595**	**176.714**	**25.502.794**	**12.298.131**

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski:

Topluluğun kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Topluluk yönetimi, ticari alacaklarını geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durumu göz önüne alarak değerlendirmektedir. Topluluk yönetimi ticari alacakları ile ilgili ek risk öngörmemektedir.

30.09.2026	**Alacaklar**				**Bankalardaki Mevduat**	**Diğer**
	Ticari Alacaklar		**Diğer Alacaklar**			
	İlişkili Taraf	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	3.607.023	442.908.926	–	743.576.493	397.180.206	5.894
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.607.023	442.908.926	–	743.576.493	397.180.206	5.894
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	–	–	–	–	–	–
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	–	–	–	–	–	–
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	–	–	–	–	–	–
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	–	5.433.694	–	6.081.217	–	–
- Değer düşüklüğü (-)	–	-5.433.694	–	-6.081.217	–	–

31.12.2025	**Alacaklar**				**Bankalardaki Mevduat**	**Diğer**
	Ticari Alacaklar		**Diğer Alacaklar**			
	İlişkili Taraf	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	31.564.131	228.474.726	–	1.185.615.542	78.049.626	7.327
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	31.564.131	228.474.726	–	1.185.615.542	78.049.626	7.327
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	–	–	–	–	–	–
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	–	–	–	–	–	–
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	–	–	–	–	–	–
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	–	2.937.091	–	752.835	–	–
- Değer düşüklüğü (-)	–	-2.937.091	–	-752.835	–	–

Likidite Riski:

Likidite riski, Topluluğun net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Topluluk yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Topluluğun likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

30.09.2026						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	**Defter Değeri**	**Nakit çıkışlar toplamı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**	**5 yıldan uzun**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**1.245.750.327**	**1.245.750.327**	**76.357.739**	**1.034.359.750**	**135.032.838**	**–**
Finansal Borçlar	1.245.750.327	1.245.750.327	76.357.739	1.034.359.750	135.032.838	–
Beklenen Vadeler	**Defter Değeri**	**Nakit çıkışlar toplamı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**	**5 yıldan uzun**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**542.855.932**	**542.855.932**	**–**	**542.855.932**	**–**	**–**
Ticari Borçlar	539.926.567	539.926.567	–	539.926.567	–	–
Diğer Borçlar	2.929.365	2.929.365	–	2.929.365	–	–
31.12.2025						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	**Defter Değeri**	**Nakit çıkışlar toplamı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**	**5 yıldan uzun**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**1.498.014.917**	**492.691.846**	**232.101.925**	**216.519.762**	**44.070.160**	**–**
Finansal Borçlar	1.498.014.917	492.691.846	232.101.925	216.519.762	44.070.160	–
Beklenen Vadeler	**Defter Değeri**	**Nakit çıkışlar toplamı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**	**5 yıldan uzun**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**1.459.333.325**	**1.459.333.325**	**–**	**1.459.333.325**	**–**	**–**
Ticari Borçlar	1.455.343.982	1.455.343.982	–	1.455.343.982	–	–
Diğer Borçlar	3.989.343	3.989.343	–	3.989.343	–	–

Kur Riski:

Topluluğun sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

30.09.2026	**30.09.2026 Satınalma Gücü**	**TL Karşılığı 30.09.2026**	**USD**
Parasal Finansal Varlıklar	44.296.364	44.296.364	905.295
Dönen Varlıklar	**44.296.364**	**44.296.364**	**905.295**
Toplam Varlıklar	**44.296.364**	**44.296.364**	**905.295**
Kısa Vadeli Yükümlükler	**–**	**–**	**–**
Finansal Yükümlülükler	–	–	–
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**–**	**–**	**–**
Toplam Yükümlülükler	**–**	**–**	**–**
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	44.296.364	44.296.364	905.295
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	**44.296.364**	**44.296.364**	**905.295**

31.12.2025	**30.09.2026 Satınalma Gücü**	**TL Karşılığı 31.12.2025**	**USD**
Parasal Finansal Varlıklar	10.480.548	8.430.479	196.764
Dönen Varlıklar	**10.480.548**	**8.430.479**	**196.764**
Duran Varlıklar	–	**–**	**–**
Toplam Varlıklar	**10.480.548**	**8.430.479**	**196.764**
Kısa Vadeli Yükümlükler	**–**	**–**	**–**
Uzun Vadeli Yükümlülükler	–	**–**	**–**
Toplam Yükümlülükler	**–**	**–**	**–**
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	10.480.548	8.430.479	196.764
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	**10.480.548**	**8.430.479**	**196.764**

Faiz Riski

Topluluğun faiz riski bulunmamaktadır.

Faiz Pozisyonu		**30.09.2026**	**31.12.2025**
Sabit faizli finansal araçlar		**–**	**–**
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	349.080.928	64.689.860
	İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Finansal Varlıklar	–	–
Finansal yükümlülükler		1.245.750.327	1.498.014.917
Değişken faizli finansal araçlar		**–**	**–**
Finansal varlıklar		–	–
Finansal yükümlülükler		–	–

30. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile FZL Gayrimenkul Yapı Ticaret Anonim Şirketi ("FZL Gayrimenkul") arasında, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 136 ve devamı maddeleri ile ilgili vergi mevzuatı hükümleri çerçevesinde, FZL Gayrimenkul'ün Topluluk tarafından devralınması suretiyle birleşme işleminin gerçekleştirilmesine ilişkin Devralma Şeklinde Birleşme Sözleşmesi imzalanmış olup SPK' ya başvuruda bulunulmuştur.

31. EK DİPNOTLAR: 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 Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde bireysel finansal tablolar üzerinden hazırlanmıştır.

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	399.435.149	79.302.071
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	9.320.319.807	15.862.846.954
C	İştirakler	Md.24/(b)	–	634.018
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		2.069.822.369	2.464.780.585
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**Md.3/(p)**	**11.789.577.325**	**18.407.563.628**
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.245.750.327	1.498.014.917
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	–	–
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	–	–
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	–	–
İ	Özkaynaklar	Md.31	4.769.177.148	5.087.654.141
	Diğer Kaynaklar		5.774.649.850	11.821.894.570
	Toplam Kaynaklar	**Md.3/(p)**	**11.789.577.325**	**18.407.563.628**

	Diğer Finansal Bilgiler	**Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	–	–
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	52.845.337	58.152.174
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	–	–
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	–	–
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	–	–
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	–	–
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	–	–
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	–	–
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	–	–
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (l)	52.845.337	58.152.174

	Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	30.09.2026	31.12.2025	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	%79	%85	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%3	%2	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%26	%31	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%0	%0	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%0	%0	≤ %10