**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**
**ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE**
**SINIRLI DENETİM RAPORU**

## ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

*Giriş*

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Eylül 2026 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

*Sınırlı Denetimin Kapsamı*

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

*Sonuç*

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Selma Canbul Çorum, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 6 Kasım 2026



PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kılıçali Paşa Mah. Meclis-i Mebusan Cad. No: 8
Galataport İstanbul D Blok Beyoğlu/İstanbul
T: +90 (212) 326 6060 Mersis Numaramız: 0-1460-0224-0500015

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İÇİNDEKİLER** **SAYFA**


**ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI ..... 1-2**

**ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI ..... 3**

**ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI ..... 4**

**ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI ..... 5**

**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR ..... 6-36**

| | | |
|---|---|---|
| DİPNOT 1 | ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU ..... | 6 |
| DİPNOT 2 | FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ..... | 6-14 |
| DİPNOT 3 | BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA ..... | 14 |
| DİPNOT 4 | NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ..... | 14 |
| DİPNOT 5 | TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR ..... | 15-16 |
| DİPNOT 6 | YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER ..... | 16-17 |
| DİPNOT 7 | MADDİ DURAN VARLIKLAR VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR ..... | 17 |
| DİPNOT 8 | KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER ..... | 18-20 |
| DİPNOT 9 | ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR ..... | 20-21 |
| DİPNOT 10 | DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER. ..... | 21-22 |
| DİPNOT 11 | ÖZKAYNAKLAR ..... | 23-24 |
| DİPNOT 12 | ESAS FAALİYET GELİRLERİ ..... | 24 |
| DİPNOT 13 | NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER ..... | 25 |
| DİPNOT 14 | ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER ..... | 25-26 |
| DİPNOT 15 | FİNANSMAN GELİRLERİ ..... | 26 |
| DİPNOT 16 | FİNANSMAN GİDERLERİ ..... | 26 |
| DİPNOT 17 | GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) ..... | 27-28 |
| DİPNOT 18 | HİSSE BAŞINA KAZANÇ ..... | 29 |
| DİPNOT 19 | İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI ..... | 29-30 |
| DİPNOT 20 | FİNANSAL YATIRIMLAR ..... | 30 |
| DİPNOT 21 | FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ ..... | 31-34 |
| DİPNOT 22 | BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR ..... | 35 |
| DİPNOT 23 | NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR ..... | 35 |
| | EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ ..... | 36 |

# AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot referansları | Sınırlı denetimden geçmiş 30 Eylül 2026 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|---|
| **VARLIKLAR** | | | |
| **Dönen varlıklar** | | **1.070.083** | **1.125.426** |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 563.408 | 788.695 |
| Finansal yatırımlar | | | |
| *İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar* | *20* | *142.850* | *151.641* |
| Ticari alacaklar | | | |
| *İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar* | *5* | *27.837* | *66.100* |
| *İlişkili taraflardan ticari alacaklar* | *5,19* | *56.281* | *50.211* |
| Diğer alacaklar | | | |
| *İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar* | *5* | *15* | *2.364* |
| Peşin ödenmiş giderler | | | |
| *İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler* | *10,19* | *166.998* | - |
| *İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler* | *10* | *109.753* | *59.108* |
| Diğer dönen varlıklar | 10 | 2.941 | 7.307 |
| **Duran varlıklar** | | **13.474.904** | **13.511.800** |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 6 | 13.441.375 | 13.430.489 |
| Maddi duran varlıklar | 7 | 164 | 211 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 7 | 824 | 1.023 |
| Kullanım hakkı varlıkları | | 5.508 | 6.690 |
| Peşin ödenmiş giderler | | | |
| *İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler* | *10* | *25.568* | *68.101* |
| Diğer duran varlıklar | 10 | 1.465 | 5.286 |
| **Toplam varlıklar** | | **14.544.987** | **14.637.226** |

Takip eden açıklama ve dipnotlar, ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot referansları | Sınırlı denetimden geçmiş 30 Eylül 2026 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|---|
| **KAYNAKLAR** | | | |
| **Kısa vadeli yükümlülükler** | | **203.195** | **260.673** |
| Ticari borçlar | | | |
| *İlişkili taraflara ticari borçlar* | *5,19* | *2.128* | *19.191* |
| *İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar* | *5* | *15.949* | *4.657* |
| Diğer borçlar | | | |
| *İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar* | *5* | *15.571* | *25.587* |
| Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) | 10 | 437 | 1.718 |
| Kiralama işlemlerinden borçlar | | 1.418 | 1.892 |
| Dönem karı vergi yükümlülüğü | 17 | 143.589 | 193.978 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | | |
| *Diğer kısa vadeli karşılıklar* | *8* | *100* | *124* |
| *Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar* | *9* | *6.406* | *4.827* |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 10 | 17.597 | 8.699 |
| **Uzun vadeli yükümlülükler** | | **2.576.497** | **2.454.783** |
| Diğer borçlar | | | |
| *İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar* | *5* | *5.907* | *8.264* |
| Kiralama işlemlerinden borçlar | | 1.132 | 4.677 |
| Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) | | 720 | - |
| Uzun vadeli karşılıklar | | | |
| *Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar* | *9* | *10.883* | *10.611* |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü | 17 | 2.557.855 | 2.431.231 |
| **Özkaynaklar** | | **11.765.295** | **11.921.770** |
| Ödenmiş sermaye | 11 | 37.264 | 37.264 |
| Sermaye düzeltme farkları | 11 | 2.102.371 | 2.102.371 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler | | | |
| *-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)* | | *(14.300)* | *(14.524)* |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | | 1.854.470 | 1.795.029 |
| Geçmiş yıllar karları | 11 | 7.302.322 | 7.176.596 |
| Net dönem karı | 18 | 483.168 | 825.034 |
| **Toplam kaynaklar** | | **14.544.987** | **14.637.226** |

1 Ocak - 30 Eylül 2026 ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, 6 Kasım 2026 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla onaylanmıştır.

# AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot | Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Eylül 2026 | Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2026 | Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2025 | Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **KAR VEYA ZARAR KISMI** | | | | | |
| Hasılat | 12 | 970.738 | 305.400 | 977.210 | 332.384 |
| Satışların maliyeti (-) | 12 | (258.327) | (80.144) | (259.178) | (90.453) |
| **Brüt kar** | **12** | **712.411** | **225.256** | **718.032** | **241.931** |
| Genel yönetim giderleri (-) | | (99.735) | (28.915) | (94.670) | (31.879) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 14 | 5.531 | 3.161 | 3.217 | 859 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 14 | (30.398) | (6.701) | (14.580) | (9.393) |
| **Esas faaliyet karı** | | **587.809** | **192.801** | **611.999** | **201.518** |
| Finansman gelirleri | 15 | 240.437 | 70.838 | 278.943 | 76.256 |
| Finansman giderleri (-) | 16 | (2.921) | (1.037) | (2.602) | (1.362) |
| Parasal kayıp/kazanç | 23 | (210.690) | (74.344) | (178.723) | (42.789) |
| **Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı** | | **614.635** | **188.258** | **709.617** | **233.623** |
| Dönem vergi gideri | 17 | (4.843) | (31.717) | (207.228) | (60.781) |
| Ertelenmiş vergi gideri (-) | 17 | (126.624) | 375 | (81.846) | (30.605) |
| **Sürdürülen faaliyetler dönem karı** | **18** | **483.168** | **156.916** | **420.543** | **142.237** |
| **Pay başına kazanç** | | | | | |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç | 18 | 12,97 | 4,21 | 11,29 | 3,82 |
| **Sulandırılmış pay başına kazanç** | | | | | |
| Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç | 18 | 12,97 | 4,21 | 11,29 | 3,82 |
| **DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI** | | | | | |
| **Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar** | | | | | |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları) | 9 | 224 | (2.216) | (37) | (1.066) |
| **Toplam kapsamlı gelir** | | **483.392** | **154.700** | **420.506** | **141.171** |

Takip eden açıklama ve dipnotlar, ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

| | Dipnot referansları | Ödenmiş sermaye | Sermaye düzeltme farkları | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler: Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları) | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Birikmiş Karlar: Geçmiş yıllar karları | Birikmiş Karlar: Net dönem karı/(zararı) | Özkaynak toplamı |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1 Ocak 2025** | | **37.264** | **2.102.371** | **(13.545)** | **1.846.871** | **7.087.582** | **853.320** | **11.913.863** |
| Transferler | | - | - | - | - | 853.320 | (853.320) | - |
| Kar payları | | - | - | - | (51.842) | (644.530) | - | (696.372) |
| Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları(**) | | - | - | - | - | (119.776) | - | (119.776) |
| Toplam kapsamlı gelir | | - | - | (37) | - | - | 420.543 | 420.506 |
| **30 Eylül 2025 (Sınırlı denetimden geçmiş)** | **11** | **37.264** | **2.102.371** | **(13.582)** | **1.795.029** | **7.176.596** | **420.543** | **11.518.221** |
| **1 Ocak 2026** | | **37.264** | **2.102.371** | **(14.524)** | **1.795.029** | **7.176.596** | **825.034** | **11.921.770** |
| Transferler | | - | - | - | 59.441 | 765.593 | (825.034) | - |
| Kar payları (*) | | - | - | - | - | (499.453) | - | (499.453) |
| Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları(**) | | - | - | - | - | (140.414) | - | (140.414) |
| Toplam kapsamlı gelir | | - | - | 224 | - | - | 483.168 | 483.392 |
| **30 Eylül 2026 (Sınırlı denetimden geçmiş)** | **11** | **37.264** | **2.102.371** | **(14.300)** | **1.854.470** | **7.302.322** | **483.168** | **11.765.295** |

**(*)** 7 Nisan 2026 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, 18 Ağustos 2025 tarihinde dağıtılan 119.776 TL tutarındaki kar payı avansı mahsubu sonrasında, 499.453 TL tutarında temettü dağıtılmasına karar verilmiştir. Kar payının tamamı 15 Nisan 2026 tarihinde ortaklara nakden dağıtılmıştır.

**(**)** Yönetim Kurulu, 7 Nisan 2026 tarihinde yapılan 2025 yılı Olağan Genel Kurul'unda verilen yetkiye dayanarak, 01 Ocak 2026 - 30 Haziran 2026 tarihli ara dönem finansal tablolara göre oluşan net dönem kârından hissedarlara 140.414 TL dağıtılmasına karar vermiş ve temettü avansı 11 Ağustos 2026 tarihinde dağıtılmıştır.

Takip eden açıklama ve dipnotlar, ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

# AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

| | Dipnot referansları | Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2026 | Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|
| **İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI** | | **364.245** | **501.679** |
| Dönem karı | | 483.168 | 420.543 |
| **Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler** | | **103.310** | **181.529** |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 7,13 | 2.039 | 1.057 |
| Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler | 17 | 131.467 | 289.074 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | | |
| *Kıdem karşılığı ile ilgili düzeltmeler* | *9* | *4.660* | *4.231* |
| *İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler* | | *2.523* | *1.516* |
| *Şüpheli alacak karşılığı ile ilgili düzeltmeler* | | - | *6.077* |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | 15,16 | (220.965) | (253.345) |
| Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler | | 8.185 | (8.475) |
| Parasal kayıp/kazanç | | 175.401 | 141.394 |
| **İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler** | | **(142.341)** | **(61.293)** |
| Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler | | | |
| *İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)* | *5* | *(6.070)* | *(3.822)* |
| *İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)* | *5* | *39.787* | *21.776* |
| Diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler | | | |
| *İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış (artış)* | *5* | *2.349* | *(6.997)* |
| Finansal yatırımlardaki azalış (artış) | 20 | 8.791 | 5.510 |
| Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış) | | (174.278) | (94.339) |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | | |
| *İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)* | *5* | *(17.063)* | *9.845* |
| *İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)* | *5* | *11.292* | *972* |
| Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış) | | (7.149) | 5.762 |
| **Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları** | | **444.137** | **540.779** |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler | 9 | (1.554) | (1.889) |
| Vergi iadeleri/(ödemeleri) | 17 | (78.338) | (37.211) |
| **YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI** | | **210.323** | **221.436** |
| Alınan faiz | | 221.209 | 253.498 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri | | - | 197 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 6 | (10.886) | (32.259) |
| **FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI** | | **(642.399)** | **(817.438)** |
| Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | | (2.532) | (1.290) |
| Ödenen temettü | | (639.867) | (816.148) |
| **NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)** | | **(67.831)** | **(94.323)** |
| **DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ** | **4** | **787.863** | **828.548** |
| **NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ ETKİSİ** | | **(157.202)** | **(163.939)** |
| **DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ** | **4** | **562.830** | **570.286** |

Takip eden açıklama ve dipnotlar, ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

## DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") faaliyet konusu, sahip olunan gayrimenkuller aracılığıyla değer yaratmaktır. Şirket'in adresi aşağıdaki gibidir:

Kültür Mah. Nisbetiye Cad. Akmerkez No: 56 E-3 Kule Kat:1 Etiler Beşiktaş/İstanbul.

Şirket, 17 Şubat 2005 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ile Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. olan ticaret unvanını Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve bu değişiklik 24 Şubat 2005 tarihinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından tescil edilmiştir.

Şirket, 21 Haziran 2005 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu kararı ile işletme adını "Akmerkez Alışveriş Merkezi" olarak belirlemiş ve bu husus 1 Temmuz 2005 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiştir.

Şirket 15 Nisan 2005 tarihinde İstanbul Menkul Kıymetler Borsa'sında işlem görmeye başlamış olup, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla hisselerinin %57,88'i halka açıktır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|
| Akkök Holding A.Ş. | %11,67 | %11,67 |
| Tekfen Holding A.Ş. | %10,47 | %10,47 |
| Halka açık kısım (*) | %57,88 | %57,88 |
| Diğer (**) | %19,98 | %19,98 |
| **Toplam** | **%100** | **%100** |

(*) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla halka açık kısım hisselerinin %44,85'lik kısmı Klepierre S.A'ya aittir (31 Aralık 2025: %44,85).
(**) Sermayenin %10'undan daha azına sahip ortakların toplamını göstermektedir.

Kategorileri itibarıyla dönem içinde çalışan personelin ortalama sayısı aşağıdaki gibidir:

| | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|
| İdari | 8 | 9 |

## DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

### 2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki 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" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir ("TFRYK").

## DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

### 2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları (Devamı)

Finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

**Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi**

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk lirasının genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29, 'Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama' hükümleri uyarınca düzeltmeler yapılmıştır. TMS 29 hükümleri, yüksek enflasyonun yaşandığı ekonomide geçerli olan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların, bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır. 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| Tarih | Endeks (*) | Düzeltme katsayısı | Kümülatif 3 yıllık enflasyon oranı |
|---|---|---|---|
| 30 Eylül 2026 | 137,23 | 1,00000 | %158 |
| 31 Aralık 2025 | 110,39 | 1,24317 | %211 |
| 30 Eylül 2025 | 105,78 | 1,29732 | %222 |

(*) 2026 yılı itibarıyla TÜİK tarafından baz yılı 2025=100 olarak güncellenmiştir. Bu nedenle, önceki dönemlerde farklı bir referans yılı ve ölçeklendirme ile raporlanan endeks değerleri yeni baz yılına göre revize edilmiştir. Karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla geçmiş veriler de aynı baz yılına uyarlanmıştır.

## DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

### 2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları (Devamı)

**Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)**

Yukarıda belirtilen düzenlemelere ilişkin ana öğelerin özeti aşağıda yer almaktadır:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tabloları, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

**Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi**

Şirket'in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ('fonksiyonel para birimi'). Şirket'in hem fonksiyonel hem de raporlama para birimi TL'dir.

**Netleştirme/mahsup**

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

**İşletmenin sürekliliği**

Şirket, 1 Ocak – 30 Eylül 2026 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

### 2.1.2 Portföy sınırlamalarına uyum

Finansal tablo dipnotlarından 'Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü' içerisinde sunulan bilgiler, SPK'nın II-14.1 sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, III-48.1 sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

## DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

### 2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

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

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

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

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

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

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

## DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (Devamı)

### 2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

## DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (Devamı)

### 2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

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

*"TMS 8 paragraf 30'a uyum sağlamak amacıyla, Eylül 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için finansal tablo dipnotlarında aşağıdaki hususlara yer verilmesi beklenmektedir:*

- *değişikliklerin niteliği,*
- *TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,*
- *planlanan ilk uygulama tarihi ve*
- *aşağıdakilerden biri:*
  - *TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya*
  - *bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.*

*TMS 8'in 30'uncu paragrafına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:*

***a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.***

*Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.*

***b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.***

*İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.*

## DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (Devamı)

### 2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

***c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.***
*Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.*

Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

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

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

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

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

## DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (Devamı)

### 2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

- **UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler;** 1 Ocak 2029 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, belirli türde fiyat düzenlemesine tabi olan işletmelere ilişkin yeni bir Muhasebe Standardıdır. Standardın amacı, yatırımcıların söz konusu fiyat düzenlemesinin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentileri üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarına yardımcı olmaktır.

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

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

### 2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır. 1 Ocak – 30 Eylül 2026 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

## DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde oluştuğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

## DİPNOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in sahip olduğu tek gayrimenkulün, Akmerkez Ticaret Merkezi içerisinde tek bir lokasyonda bir bütün olarak yönetilmesi nedeniyle faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamaktadır.

## DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| Kasa | 4 | 11 |
| Banka | | |
| -vadeli TL mevduat | 563.387 | 788.651 |
| -vadesiz TL mevduat | 12 | 25 |
| -vadesiz döviz mevduat | 5 | 8 |
| | **563.408** | **788.695** |

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatların ortalama faiz oranı %37,75 olup tahakkuk eden faiz tutarı 578 TL'dir. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla vadeli döviz mevduat bulunmamaktadır (31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatların faiz oranı %38,68 olup tahakkuk eden faiz tutarı 832 TL'dir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli döviz mevduat bulunmamaktadır). Bankalarda bulunan mevduatların vadesi 1 aydan kısadır (31 Aralık 2025: 1 aydan kısadır).

Nakit akımı tablosuna baz olan hazır değerler aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| Hazır değerler | 563.408 | 788.695 |
| Tenzil: Faiz tahakkukları | (578) | (832) |
| | **562.830** | **787.863** |

## DİPNOT 5 - TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

**Kısa vadeli ticari alacaklar**

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 34.107 | 73.894 |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 19) | 56.281 | 50.211 |
| | **90.388** | **124.105** |
| Eksi: Şüpheli ticari alacaklar | (6.270) | (7.794) |
| | **84.118** | **116.311** |

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2026 | 2025 |
|---|---|---|
| **1 Ocak** | **7.794** | **1.636** |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar | - | 3.809 |
| Parasal kayıp/kazanç | (1.524) | (234) |
| **30 Eylül** | **6.270** | **5.211** |

| **Kısa vadeli diğer alacaklar** | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 15 | 2.364 |
| | **15** | **2.364** |

**Kısa vadeli ticari borçlar**

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 19) | 2.128 | 19.191 |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 15.949 | 4.657 |
| | **18.077** | **23.848** |

**Kısa vadeli diğer borçlar**

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 15.046 | 25.057 |
| Diğer | 525 | 530 |
| | **15.571** | **25.587** |

## DİPNOT 5 - TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

**Uzun vadeli diğer borçlar**

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| Alınan depozito ve teminatlar | 5.907 | 8.264 |
| | **5.907** | **8.264** |

## DİPNOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2026 | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | 30 Eylül 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Maliyet** | | | | | |
| Binalar | 13.430.489 | - | - | 10.886 | 13.441.375 |
| Yapılmakta olan yatırımlar (*) | - | 10.886 | - | (10.886) | - |
| | **13.430.489** | **10.886** | **-** | **-** | **13.441.375** |

(*) Yapılmakta olan yatırımlardaki 10.886 TL tutarındaki transferler; yönetim hizmetleri çerçevesinde Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ve payı oranında Akmerkez GYO'ya yansıtılan yatırım niteliğindeki harcamalardan oluşmaktadır.

| | 1 Ocak 2025 | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Maliyet** | | | | | |
| Binalar | 12.998.877 | - | - | 32.259 | 13.031.136 |
| Yapılmakta olan yatırımlar (*) | - | 32.259 | - | (32.259) | - |
| | **12.998.877** | **32.259** | **-** | **-** | **13.031.136** |

(*) Yapılmakta olan yatırımlardaki 32.259 TL tutarındaki transferler; yönetim hizmetleri çerçevesinde Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ve payı oranında Akmerkez GYO'ya yansıtılan yatırım niteliğindeki harcamalardan oluşmaktadır.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değerinin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı 13.430.489 TL'dir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değerinin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı 12.998.877 TL'dir). Gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan method, alışveriş merkezi için gelir yöntemi, büro ve rezidanslar için emsal karşılaştırma yöntemidir.

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2026: 227.683.252 ABD Doları
31 Aralık 2025: 211.897.804 ABD Doları

## DİPNOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Taşınmaz üzerindeki şerh beyanları aşağıdaki gibidir:

Çarşı bloğunda konumlu taşınmazlar üzerinde müştereken; 3194 Sayılı Kanun'un 32. Maddesi gereğince imar mevzuatına aykırıdır (Şablon: 3194 Sayılı Kanun'un 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı) şerh beyanı mevcuttur.

## DİPNOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2026 | İlaveler | 30 Eylül 2026 |
|---|---|---|---|
| Tesis, Makine, Cihazlar | 3.825 | - | 3.825 |
| Demirbaşlar | 299.520 | - | 299.520 |
| Birikmiş itfa payları (-) | (303.134) | (47) | (303.181) |
| **Net defter değeri** | **211** | | **164** |

| | 1 Ocak 2025 | İlaveler | Çıkışlar | 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Tesis, Makine, Cihazlar | 3.825 | - | | 3.825 |
| Demirbaşlar | 300.536 | - | (1.016) | 299.520 |
| Birikmiş itfa payları (-) | (303.851) | (84) | 819 | (303.115) |
| **Net defter değeri** | **510** | | | **230** |

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2026 | İlaveler | 30 Eylül 2026 |
|---|---|---|---|
| Haklar | 975 | - | 975 |
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | 3.374 | - | 3.374 |
| Birikmiş itfa payları (-) | (3.326) | (199) | (3.525) |
| **Net defter değeri** | **1.023** | | **824** |

| | 1 Ocak 2025 | İlaveler | 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|
| Haklar | 975 | - | 975 |
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | 3.374 | - | 3.374 |
| Birikmiş itfa payları (-) | (2.992) | (261) | (3.253) |
| **Net defter değeri** | **1.357** | | **1.096** |

## DİPNOT 8 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

**Taşınmazlar üzerindeki ayni haklar aşağıdaki gibidir:**

a) 31 Aralık 1992 tarih 5538 yevmiye ile Türkiye Elektrik Kurumu lehine kira şerhi bulunmaktadır.

| Teminat senetleri, çekleri ve teminat mektupları | Döviz Cinsi | Dövizli Tutarı | 30 Eylül 2026 |
|---|---|---|---|
| Alınan teminat mektupları | TL | 210.995 | 210.995 |
| Alınan teminat mektupları | ABD Doları | 76 | 3.709 |
| Alınan teminat senetleri | ABD Doları | 232 | 11.363 |
| Alınan teminat mektupları | Avro | 152 | 7.431 |
| Alınan teminat çekleri | TL | 71 | 71 |
| Alınan teminat senetleri | TL | 18.371 | 18.371 |
| | | | **251.940** |

| Teminat senetleri, çekleri ve teminat mektupları | Döviz Cinsi | Dövizli Tutarı | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|---|
| Alınan teminat mektupları | TL | 178.552 | 178.552 |
| Alınan teminat mektupları | ABD Doları | 287 | 15.306 |
| Alınan teminat senetleri | ABD Doları | 232 | 12.369 |
| Alınan teminat mektupları | Avro | 152 | 9.494 |
| Alınan teminat çekleri | TL | 88 | 88 |
| Alınan teminat senetleri | TL | 18.033 | 18.033 |
| | | | **233.842** |

Alınan depozito ve teminatlar, Şirket'in faaliyetleriyle ilgili olarak kiraladığı mağazaların kiracılarından aldığı teminatlardır.

Şirket'in bilanço tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu bulunmamaktadır.

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| **Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar** | | |
| Dava karşılıkları | 100 | 124 |
| | **100** | **124** |

| | 2026 | 2025 |
|---|---|---|
| **1 Ocak** | **124** | **224** |
| Parasal kayıp/kazanç | (24) | (45) |
| **30 Eylül** | **100** | **179** |

**Devam etmekte olan davalar ve hukuki süreçler**

Şirket'in hâlihazırda taraf olduğu 26 adet dava ve 34 adet icra takibi bulunmaktadır.

## DİPNOT 8 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

### Devam etmekte olan davalar ve hukuki süreçler (Devamı)

T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı tarafından, Şirket hakkında, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi, 76 Pafta, 83 Ada, 1 Parsele ilişkin olarak İmar Kanunu'na aykırılık iddiası ile 24 Kasım 2025 tarihinde yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Ardından 24 Kasım 2025 tarihli tutanak dayanak gösterilerek, T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümeni (Bundan sonra "Encümen" olarak anılacaktır) Şirket hakkında 3.519.038.824 tam TL tutarında idari para cezası düzenlenmesine karar vermiştir. Şirket tarafından, 24 Kasım 2025 tarihli yapı tatil tutanağının ve 3.519.038.824 tam TL tutarındaki idari para cezasının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepli davalar açılmıştır. Şirket yönetimi, hukuki yola başvurmakla birlikte 15 Aralık 2025 tarihinde, T.C. Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü (Bundan sonra "İmar ve Şehircilik Müdürlüğü" olarak anılacaktır)'ne tadilat projesi sunmuştur.

Buna ek olarak, Şirket mülkiyetindeki 3 adet bağımsız bölümün komşu bağımsız bölümler ve 2 adet bağımsız bölümün başka komşu bağımsız bölümler ile birleştirilmesi gerekçe gösterilerek Şirket hakkında ayrı kararlar ile 18.454.016 tam TL ve 7.123.598 tam TL idari para cezasına hükmedilmiş, bu kararlar 19 Aralık 2025 tarihinde tebliğ edilmiş olup, bu cezalara ilişkin olarak tebliğ edilmiş bir ödeme emri bulunmamaktadır. İşbu idari para cezası kararlarına karşı da yürütmenin durdurulması talepli iptal davaları açılmıştır. Mahkemece her iki davanın reddine karar verilmiştir. İşbu kararlara karşı yürütmeyi durdurma talebiyle istinaf kanun yoluna başvurulmuştur.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, imar dosyasında yer alan tespitlere dair bütüncül bir tadilat projesi sunulması halinde talebin değerlendirileceğine ilişkin yazı tebliğ etmesi üzerine 5 Ocak 2026 tarihinde bütüncül bir tadilat projesi de sunulmuştur. Ayrıca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden, sunulan tadilat projelerinin yerinde incelenerek gerekli tespitlerin yapılması talep edilmiştir.

T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı'nın Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi, 76 Pafta, 83 Ada, 1 Parsel, 54 Kapı numaralı yerle ilgili olarak Yapı Tatil Tutanakları'nda belirtilen kısımların 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 13. Maddesine göre yıkımı (projesine uygun hale getirme) konulu 31 Aralık 2025 tarih ve 2025/1108, 2025/1112 ve 2025/1117 sayılı, Encümen Kararları, 13 Ocak 2026 tarihinde tebliğ edilmiş olup bu kararlara karşı 14 Ocak 2026 tarihinde yürütmenin durdurulması talebiyle iptal davaları açılmıştır.

31 Aralık 2025 tarih ve 2025/1108 sayılı yıkım (projesine uygun hale getirme) kararına karşı açılan iptal davasında, 16 Ocak 2026 tarihinde yürütmeyi durdurma talebi kabul edilerek, dava konusu işlemin; davalı idarenin savunması ve ara karara cevabı alınıp ya da savunma ve ara karara cevap verme süresi geçip yeni bir karar verilinceye kadar yürütmenin durdurulmasına karar verilmiş olup işbu karar 21 Ocak 2026 tarihinde tebliğ edilmiştir.

Şirket mülkiyetindeki 3 adet bağımsız bölümün komşu bağımsız bölümler ile birleştirilmesi gerekçesiyle verilen, 31 Aralık 2025 tarih ve 2025/1112 sayılı yıkım (projesine uygun hale getirme) kararına karşı açılan iptal davasında, Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. İşbu kararlara karşı yürütmeyi durdurma talebiyle istinaf kanun yoluna başvurulmuştur.

Şirket mülkiyetindeki 2 adet bağımsız bölümün komşu bağımsız bölümler ile birleştirilmesi gerekçesiyle verilen, 31 Aralık 2025 tarih ve 2025/1117 sayılı yıkım (projesine uygun hale getirme) kararına karşı açılan iptal davasında, Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. İşbu kararlara karşı yürütmeyi durdurma talebiyle istinaf kanun yoluna başvurulmuştur.

## DİPNOT 8 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

**Devam etmekte olan davalar ve hukuki süreçler (Devamı)**

T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Gelirler Müdürlüğü (Bundan sonra "Gelirler Müdürlüğü" olarak anılacaktır) tarafından düzenlenen, 3.519.038.824 tam TL tutarındaki ödeme emri 14 Ocak 2026 tarihinde tebliğ edilmiştir. Şirket tarafından 14 Ocak 2026 tarihinde, ödeme emrine karşı yürütmenin durdurulması talebiyle iptal davası açılmıştır. Özetle Şirket yönetimi, hukuki ve idari aksiyonları ivedilikle almıştır.

Yapı tatil tutanağı dayanak gösterilerek verilen 31 Aralık 2025 tarih ve 2025/1108 sayılı yıkım (projesine uygun hale getirme) kararı hakkında yürütmenin durdurulması kararı verilmesi, diğer iptal davaları yönünden yürütmeyi durdurma hususunda haklı koşulların oluştuğu öngörülmektedir.

Şirket'in nihai hedefi haksız ve hukuka aykırı yapı tatil tutanağı ve bu doğrultuda verilen Encümen kararlarının kesin olarak iptalinin temin edilmesi ve gerek operasyonel gerekse finansal etki ihtimalinin de tümüyle bertaraf edilmesi olup bu rapor tarihi itibariyle Şirket nezdinde ticari, operasyonel, finansal herhangi bir menfi somut etki gerçekleşmemiştir. Şirket yönetimi ve hukuk danışmaları, ilgili cezaların finansal açıdan önemli bir risk yaratmayacağını öngörmektedir. Dolayısıyla, söz konusu husus ile ilgili olarak 30 Eylül 2026 tarihli finansal tablolarda bir karşılık ayrılmamıştır.

## DİPNOT 9 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

| **Kısa vadeli karşılıklar** | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|
| Kullanılmamış izin karşılığı | 6.406 | 4.827 |
| | **6.406** | **4.827** |

Kullanılmamış izinlere ilişkin karşılıkların 3.816 TL tutarı Şirket personelinin kullanılmamış izin karşılıklarından, 2.590 TL tutarı Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personeline ilişkin kullanılmamış izin karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısmıdır (31 Aralık 2025: Kullanılmamış izinlere ilişkin karşılıkların 2.927 TL tutarı Şirket personelinin kullanılmamış izin karşılıklarından, 1.900 TL tutarı Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personeline ilişkin kullanılmamış izin karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısmıdır).

| **Uzun vadeli karşılıklar** | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 10.883 | 10.611 |
| | **10.883** | **10.611** |

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir maaş üzerinden 73.729,87 tam TL tavanına tabidir (31 Aralık 2025: 64.948,77 tam TL).

## DİPNOT 9 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Şirket yönetimi geçmiş deneyimlerinden edindiği bilgilere dayanarak kıdem tazminatı almaya hak kazanacak çalışanların hak kazandıkları menfaatleri TMS 19 uyarınca, bilanço tarihinde geçerli olan devlet tahvili oranları kullanılarak iskonto işlemine tabi tutmuş ve indirgenmiş net değerleri üzerinden mali tablolarına yansıtmıştır. Oluşan tüm aktüer kazanç ve kayıplar kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. Buna bağlı olarak, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan aktüer varsayımları aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2026 | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| İskonto oranı (%) | %4,50 | %4,50 |
| Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran (%) | %97,84 | %97,84 |

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin yükümlülükler kıdem tazminatı karşılıklarından ibaret olup yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL):

| | 2026 | 2025 |
|---|---|---|
| **1 Ocak** | **10.611** | **9.252** |
| Hizmet maliyeti | 2.562 | 2.431 |
| Faiz maliyeti | 2.098 | 1.800 |
| Aktüeryal (kazanç)/kayıp | (224) | 37 |
| Ödenen tazminatlar (-) | (1.554) | (1.889) |
| Parasal kayıp/kazanç | (2.610) | (2.453) |
| **30 Eylül** | **10.883** | **9.178** |

Kıdem tazminatına ilişkin karşılıkların 723 TL tutarı Şirket'in personel kıdem tazminatı karşılıklarından, 10.160 TL tutarı ise Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personel kıdem tazminatı karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısmından oluşmaktadır (30 Eylül 2025: Kıdem tazminatına ilişkin karşılıkların 526 TL tutarı Şirket'in personel kıdem tazminatı karşılıklarından, 8.652 TL tutarı ise Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personel kıdem tazminatı karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısmından oluşmaktadır).

## DİPNOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçların detayları aşağıda sunulmuştur:

| **Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli** | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|
| İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 19) | 166.998 | - |
| İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar | 36.468 | 170 |
| Gelecek aylara ait giderler (*) | 73.285 | 58.938 |
| | **276.751** | **59.108** |

(*) Gelecek aylara ait giderlerin 64.452 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin kısa döneme ilişkin kısmından oluşmaktadır. Söz konusu peşin ödenen giderler kira sürelerince itfa edilmektedir. Geriye kalan 6.673 TL'lik kısmı Beşiktaş Belediyesi'ne peşin ödenmiş vergi giderlerinden, 597 TL'lik kısmı sigorta giderlerinden ve 1.563 TL'lik kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2025: Gelecek aylara ait giderlerin 56.705 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin kısa döneme ilişkin kısmından oluşmaktadır. Geriye kalan 679 TL'lik kısmı sigorta giderlerinden ve 1.554 TL'lik kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır).

## DİPNOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

| **İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler – uzun vadeli** | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|
| Gelecek yıllara ait giderler (*) | 25.568 | 68.101 |
| | **25.568** | **68.101** |

(*) Gelecek aylara ait giderlerin 25.478 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin bir yıldan uzun kısmından oluşmaktadır. Söz konusu peşin ödenen giderler kira sürelerince itfa edilmektedir. Geriye kalan 90 TL diğer giderlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2025: Gelecek yıllara ait giderlerin 63.707 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin bir yıldan uzun kısmından oluşmaktadır. Geriye kalan 4.394 TL diğer giderlerden oluşmaktadır).

| **Diğer dönen varlıklar** | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|
| Mağaza kira gelir tahakkuku (*) | 2.941 | 7.307 |
| | **2.941** | **7.307** |

(*) Mağaza kira gelir tahakkuklarının kısa vadeli kısmından oluşmaktadır.

| **Diğer duran varlıklar** | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|
| Mağaza kira gelir tahakkuku (*) | 1.465 | 5.286 |
| | **1.465** | **5.286** |

(*) Mağaza kira gelir tahakkuklarının uzun vadeli kısmından oluşmaktadır.

| **Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)** | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|
| Alınan avanslar | 392 | 1.718 |
| Gelecek aylara ait gelirler | 45 | - |
| | **437** | **1.718** |

| **Diğer kısa vadeli yükümlülükler** | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|
| Gider tahakkukları | 17.597 | 8.699 |
| | **17.597** | **8.699** |

## DİPNOT 11 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2026 | | 31 Aralık 2025 | |
|---|---|---|---|---|
| **Hissedarlar** | **Pay (%)** | **Tutar** | **Pay (%)** | **Tutar** |
| Akkök Holding A.Ş. | 11,67 | 4.350 | 11,67 | 4.350 |
| Tekfen Holding A.Ş. | 10,47 | 3.901 | 10,47 | 3.901 |
| Halka açık kısım | 57,88 | 21.569 | 57,88 | 21.569 |
| Diğer (*) | 19,98 | 7.444 | 19,98 | 7.444 |
| **Ödenmiş sermaye** | **100,00** | **37.264** | **100,00** | **37.264** |
| **Sermaye düzeltme farkları(**)** | | **2.102.371** | | **2.102.371** |
| **Toplam sermaye** | | **2.139.635** | | **2.139.635** |

(*) Sermayenin %10'undan daha azına sahip ortakların toplamını göstermektedir.

(**) 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.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 75.000 TL'dir. Şirketin kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin uzatılması amacı ile ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (III-48.1) sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği', (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği' ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'ne ilişkin ana sözleşme tadili 28 Mart 2025 tarihinde yapılan 2024 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda oyçokluğu ile kabul edilmiş olup, 11 Temmuz 2025 tarihinde tescil edilerek, 14 Nisan 2025 tarih ve 11311 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış ve tamamı ödenmiş 37.264 TL'lik sermayesi, beheri 1 Kuruş nominal bedelli 407.575.000 adet (A) grubu, 284.138.000 adet (B) grubu, 239.887.000 adet (C) grubu ve 2.794.800.000 adet (D) grubu olmak üzere toplam 3.726.400.000 adet hisse ile temsil edilmektedir.

Şirket'in (A), (B), (C) ve (D) Grubu payları, Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazına sahip olup, Şirket Yönetim Kurulu üyelerinin 4 adedi (A) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 3 adedi (B) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 2 adedi (C) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun ve 1 adedi de halka arz edilmiş ve Genel Kurul toplantısına katılmış (D) Grubu hamiline yazılı payların çoğunlukla belirleyerek önereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilmektedir.

Halka arz edilmiş ve genel kurul toplantısına katılmış (D) grubu hamiline yazılı payların genel kurulda aday göstermemesi ve/veya çoğunlukla bir aday belirleyememesi halinde, Şirket Yönetim Kurulu 10 üyeden oluşur. Bu Yönetim Kurulu Üyelerinin de 4'ü (A) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 3'ü (B) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun ve 2'si (C) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun önereceği adaylar arasından seçilir.

Yukarıda arz edilen yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı dışında tanınmış başkaca bir imtiyaz bulunmamaktadır.

Her pay sahibinin, sahip olduğu her bir pay için bir oy hakkı mevcuttur.

## DİPNOT 11 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Geçmiş yıllar karlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| Geçmiş yıl karı | 7.009.503 | 6.884.562 |
| Olağanüstü yedekler | 140.000 | 139.215 |
| Olağanüstü yedekler enflasyon farkı | 20.026 | 20.026 |
| Yasal yedekler enflasyon farkı | 132.793 | 132.793 |
| | **7.302.322** | **7.176.596** |

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Vergi Usul Kanununa uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında özkaynaklar içerisinde yer alan fon kalemleri aşağıdaki gibidir:

**30 Eylül 2026**

| | Üfe endeksli yasal kayıtlar | Tüfe endeksli yasal kayıtlar | Geçmiş yıllar kar zararında takip edilen tutarlar |
|---|---|---|---|
| Sermaye düzeltmesi olumlu farkları | 1.739.051 | 2.102.371 | (363.320) |
| Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler | 733.557 | 1.854.470 | (1.120.913) |

**31 Aralık 2025**

| | Üfe endeksli yasal kayıtlar | Tüfe endeksli yasal kayıtlar | Geçmiş yıllar kar zararında takip edilen tutarlar |
|---|---|---|---|
| Sermaye düzeltmesi olumlu farkları | 1.739.051 | 2.102.371 | (363.320) |
| Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler | 678.742 | 1.795.029 | (1.116.287) |

## DİPNOT 12 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

| Hasılat | 1 Ocak - 30 Eylül 2026 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2026 | 1 Ocak - 30 Eylül 2025 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Mağaza ve depo kira gelirleri | 842.007 | 264.350 | 848.751 | 287.640 |
| Otopark gelirleri | 45.262 | 14.271 | 60.582 | 21.232 |
| Apart otel kira geliri | 57.157 | 16.985 | 50.369 | 17.240 |
| Diğer gelirler | 26.312 | 9.794 | 17.508 | 6.272 |
| | **970.738** | **305.400** | **977.210** | **332.384** |
| **Satışların maliyeti** | | | | |
| Hizmet maliyeti | (258.327) | (80.144) | (259.178) | (90.453) |
| | **(258.327)** | **(80.144)** | **(259.178)** | **(90.453)** |
| **Brüt kar** | **712.411** | **225.256** | **718.032** | **241.931** |

## DİPNOT 13 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2026 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2026 | 1 Ocak - 30 Eylül 2025 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Hizmet maliyeti | 258.327 | 80.144 | 259.178 | 90.453 |
| Personel giderleri | 45.747 | 14.209 | 42.994 | 14.529 |
| Danışmanlık giderleri | 35.455 | 9.199 | 32.602 | 9.747 |
| Hukuki giderler | 7.088 | 1.721 | 6.365 | 1.882 |
| Bilgi sistemleri giderleri | 2.442 | 776 | 2.739 | 912 |
| Amortisman ve itfa payı gideri | 2.039 | 819 | 1.057 | 812 |
| İzin karşılık gideri | 1.595 | 378 | 1.490 | 273 |
| Sigorta, vergi, resim ve harç giderleri | 1.176 | 881 | 3.842 | 3.444 |
| Kıdem tazminatı ve itfa payı giderleri | 208 | 26 | 203 | 41 |
| Bağış ve yardımlar | - | - | 51 | - |
| Diğer | 3.985 | 906 | 3.327 | 239 |
| | **358.062** | **109.059** | **353.848** | **122.332** |
| **Amortisman ve itfa payı gideri** | | | | |
| Genel yönetim giderleri | 2.039 | 819 | 1.057 | 812 |
| | **2.039** | **819** | **1.057** | **812** |

## DİPNOT 14 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2026 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2026 | 1 Ocak - 30 Eylül 2025 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Esas faaliyetlerden diğer gelirler** | | | | |
| Vergi ödeme indirimi | 2.087 | - | - | - |
| Kira tazminat geliri | 1.459 | 1.459 | 1.959 | - |
| Teminat gelirleri | 1.353 | 1.353 | - | - |
| Konusu kalmayan karşılıklar | 181 | 181 | - | - |
| Sabit kıymet satış karı | - | - | 786 | 786 |
| Vade farkı geliri | - | - | 34 | - |
| Diğer | 451 | 168 | 438 | 73 |
| | **5.531** | **3.161** | **3.217** | **859** |

## DİPNOT 14 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (Devamı)

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2026 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2026 | 1 Ocak - 30 Eylül 2025 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Esas faaliyetlerden diğer giderler** | | | | |
| İtfa giderleri (*) | (29.586) | (6.091) | (8.074) | (7.506) |
| Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı giderleri | (243) | (49) | (423) | (113) |
| Şüpheli alacak karşılığı gideri | - | - | (6.077) | (1.774) |
| Diğer | (569) | (561) | (6) | - |
| | **(30.398)** | **(6.701)** | **(14.580)** | **(9.393)** |
| **Esas faaliyetlerden diğer gelirler /(giderler), net** | **(24.867)** | **(3.540)** | **(11.363)** | **(8.534)** |

(*) Mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin söz konusu dönem içerisinde itfa edilen kısmından oluşmaktadır.

## DİPNOT 15 - FİNANSMAN GELİRLERİ

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2026 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2026 | 1 Ocak - 30 Eylül 2025 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Finansman gelirleri** | | | | |
| Faiz gelirleri | 221.787 | 63.904 | 254.144 | 69.585 |
| Kur farkı gelirleri | 18.650 | 6.934 | 24.799 | 6.671 |
| | **240.437** | **70.838** | **278.943** | **76.256** |

## DİPNOT 16 - FİNANSMAN GİDERLERİ

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2026 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2026 | 1 Ocak - 30 Eylül 2025 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Finansman giderleri** | | | | |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin faiz maliyeti | (2.098) | (657) | (1.800) | (563) |
| Kur farkı giderleri | (1) | (1) | (3) | - |
| Araç kiralamalarına ilişkin faiz maliyeti | (822) | (379) | (799) | (799) |
| | **(2.921)** | **(1.037)** | **(2.602)** | **(1.362)** |

## DİPNOT 17 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| Cari dönem kurumlar vergisi gideri | 203.891 | 268.217 |
| Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar | (38.794) | (49.156) |
| Parasal kayıp/kazanç | (21.508) | (25.083) |
| **Toplam vergi gideri** | **143.589** | **193.978** |

| | 1 Ocak – 30 Eylül 2026 | 1 Temmuz – 30 Eylül 2026 | 1 Ocak – 30 Eylül 2026 | 1 Temmuz – 30 Eylül 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Dönem vergi gideri / (geliri) (*) | 4.843 | 31.717 | 207.228 | 60.781 |
| Ertelenmiş vergi gideri | 126.624 | (375) | 81.846 | 30.605 |
| **Toplam vergi gideri** | **131.467** | **31.342** | **289.074** | **91.386** |

(*) %30 vergi oranı üzerinden hesaplanan 2025 yılı dönem vergisi 7 Nisan 2026 tarihli Genel Kurul'da önceki döneme ilişkin kar dağıtım kararının kabul edilmesi ve ödenmesi ile GYO'lara sağlanan vergi indiriminden yararlanılmaya hak kazanılması sebebi ile %10 vergi oranı üzerinden yeniden hesaplanmıştır.

*Kurumlar Vergisi:*

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiye tabi olmayan gelirler düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançlarına uygulanacak olan kurumlar oranı %30 olup vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2025 hesap dönemi kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %30 oranında geçici vergi hesaplanmıştır (2025: %30). Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yıl 1 Temmuz - 30 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

2025 yılı itibarıyla, Vergi Usul Kanunu kapsamında uygulanacak enflasyon düzeltmesi, 7571 sayılı Kanun ile 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemleri için ertelenmiştir. Bu kapsamda, Şirket ilgili dönemde VUK mükerrer 298/Ç uyarınca amortismana tabi varlıklar için yeniden değerleme yapmış; değer artışı yasal kayıtlarda fon hesabında izlenmiştir. Söz konusu uygulama yalnızca vergi amaçlı olup TFRS finansal tabloların defter değerleri üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

## DİPNOT 17 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

*Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:*

| | 30 Eylül 2026 | 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|
| Vergi Öncesi Kar | 614.635 | 709.617 |
| Yürürlükteki vergi oranı | 30% | 30% |
| Vergi oranı üstünden hesaplanan vergi | (184.391) | (212.885) |
| Kanunen kabul edilmeyen giderlerin etkisi | (8.393) | (6.368) |
| 298/Ç yeniden değerleme etkisi | 218.893 | - |
| Parasal kayıp/kazanç | (157.576) | (69.821) |
| **Vergi gideri** | **(131.467)** | **(289.074)** |

*Ertelenmiş Vergi:*

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir:

| | Toplam geçici farklar | | Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri | |
|---|---|---|---|---|
| **Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri** | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
| Gelir tahakkukları ile ilgili düzeltmeler | 4.407 | 12.592 | (1.322) | (3.778) |
| Prim karşılığı ile ilgili düzeltmeler | (10.769) | - | 3.231 | - |
| Kıdem karşılığı ile ilgili düzeltmeler | (10.883) | (10.611) | 3.265 | 3.183 |
| İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler | (6.406) | (4.827) | 1.922 | 1.448 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler | 8.536.356 | 8.095.656 | (2.560.907) | (2.428.697) |
| Kullanım hakkı varlıkları ve kiralama işlemlerinden borçlanmalar | 6.003 | 1.373 | (1.801) | (412) |
| Diğer | 7.476 | 9.922 | (2.243) | (2.975) |
| **Ertelenmiş vergi (varlıkları)/ yükümlülükleri, net** | | | **(2.557.855)** | **(2.431.231)** |

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihinde sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi yükümlülüğünün hareketi aşağıda verilmiştir:

| | 2026 | 2025 |
|---|---|---|
| **1 Ocak** | **(2.431.231)** | **(2.120.936)** |
| Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen | (126.624) | (81.846) |
| **30 Eylül** | **(2.557.855)** | **(2.202.782)** |

## DİPNOT 18 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, cari dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerleme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

| | **1 Ocak - 30 Eylül 2026** | **1 Temmuz - 30 Eylül 2026** | **1 Ocak - 30 Eylül 2025** | **1 Temmuz - 30 Eylül 2025** |
|---|---|---|---|---|
| Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden) | 37.264 | 37.264 | 37.264 | 37.264 |
| Net kar | 483.168 | 156.916 | 420.543 | 142.237 |
| **Hisse başına kar** | **12,97** | **4,21** | **11,29** | **3,82** |

## DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

| **İlişkili taraflardan alacaklar** | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|
| Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 56.281 | 50.211 |
| | **56.281** | **50.211** |

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

| **İlişkili taraflara borçlar** | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|
| Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. | - | 18.247 |
| Akkök Holding A.Ş. | 1.511 | 933 |
| Dinkal Sigorta Acentalığı A.Ş. | 375 | - |
| Aktek Bilgi İşlem Tekn.San.Tic. A.Ş. | 26 | 11 |
| Akhan Bakım Yönetim Ser.Hiz.Güv.Malz.Tic.A.Ş. | 216 | - |
| | **2.128** | **19.191** |

## DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara verilen avanslar aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| **İlişkili taraflara verilen avanslar** | | |
| Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 166.998 | - |
| | **166.998** | **-** |

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2026 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2026 | 1 Ocak - 30 Eylül 2025 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Grup içi alışlar | 384.558 | 120.635 | 348.295 | 110.147 |
| Grup içi satışlar | 171.147 | 56.184 | 169.198 | 59.039 |

Alış ve satışlar, kira gelirleri ve hizmet alım-satımı gibi unsurlardan oluşmaktadır. Grup içi alımların 369.264 TL'lik tutarı, Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'den (''Üçgen'') sağlanan yönetim giderlerinden, 15.294 TL'lik tutarı diğer ilişkili taraflardan harcamalardan oluşmaktadır. Şirket, otopark, reklam, atm gibi ortak alan hizmet gelirlerini ilişkili taraf olan Üçgen aracılığıyla elde etmektedir. Bunlara ilaveten Üçgen'den apart, otopark, büro katı ve sinema kira geliri elde edilmektedir. Bu çerçevede, Şirket adına elde edilen gelirlere ve kira gelirlerine ilişkin olarak Üçgen'e 2026 yılı ilk dokuz aylık dönemde toplam 158.401 TL tutarında fatura kesilmiştir (1 Ocak – 30 Eylül 2025: 153.803 TL).

1 Ocak - 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 33.831 TL'dir (1 Ocak – 30 Eylül 2025: 33.368 TL).

## DİPNOT 20 - FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal yatırımların detayları aşağıda sunulmuştur:

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| Yabancı para tahvilleri | 142.850 | 151.641 |
| | **142.850** | **151.641** |

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yabancı para tahvillerinin ortalama faiz oranı %3,65 olup tahakkuk eden faiz tutarı 990 TL'dir (31 Aralık 2025: Yabancı para tahvillerinin ortalama faiz oranı %3,41 olup tahakkuk eden faiz tutarı 1.857 TL'dir).

## DİPNOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

**Döviz Kuru Riski**

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

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| Varlıklar | 141.865 | 149.792 |
| Yükümlülükler | (2.329) | (2.535) |
| **Net bilanço pozisyonu** | **139.536** | **147.257** |

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ABD Doları, TL karşısında %10 oranında değer kazansaydı/kaybetseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, yabancı para net pozisyonundan dolayı oluşacak kur farkı karı/zararı sonucu vergi öncesi kar 13.953 TL daha yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2025: 14.726 TL daha yüksek/düşük).

Aşağıdaki tablolar 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir:

| 30 Eylül 2026 | ABD Doları | TL Karşılığı |
|---|---|---|
| **Dönen Varlıklar** | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | - | 5 |
| Finansal yatırımlar | 2.899 | 141.860 |
| **Toplam Varlıklar** | **2.899** | **141.865** |
| **Uzun Vadeli Yükümlülükler** | | |
| Diğer borçlar | (48) | (2.329) |
| **Toplam Yükümlülükler** | **(48)** | **(2.329)** |
| **Net Bilanço Pozisyonu Varlık** | **2.851** | **139.536** |

| 31 Aralık 2025 | ABD Doları | TL Karşılığı |
|---|---|---|
| **Dönen Varlıklar** | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | - | 8 |
| Finansal yatırımlar | 2.812 | 149.784 |
| **Toplam Varlıklar** | **2.812** | **149.792** |
| **Uzun Vadeli Yükümlülükler** | | |
| Diğer borçlar | (48) | (2.535) |
| **Toplam Yükümlülükler** | **(48)** | **(2.535)** |
| **Net Bilanço Pozisyonu Varlık** | **2.764** | **147.257** |

## DİPNOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

***Kredi riski açıklamaları***

Şirket, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket yönetimi, ticari alacaklarını alınan teminatlar, geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durumu göz önüne alarak değerlendirmekte, gerektiğinde kiracılar ile görüşerek alacağını yeniden yapılandırmakta ve gerekli görüldüğü durumlarda şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Şirket yönetimi ayrılan karşılıklar dışında Şirket'in ticari alacakları ile ilgili ek risk öngörmemektedir.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir:

| Vade | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| 0-1 ay arası | 975 | - |
| 1-3 ay arası | - | - |
| 3-12 ay arası | - | - |
| | **975** | **-** |

## DİPNOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

***Kredi riski açıklamaları (Devamı)***

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

| | Alacaklar | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ticari alacaklar | | Diğer alacaklar | | | |
| **30 Eylül 2026** | **İlişkili taraf** | **Diğer taraf** | **İlişkili taraf** | **Diğer taraf** | **Bankalardaki mevduat** | **Ters Repo İşlemleri** |
| **Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)** | **56.281** | **27.837** | **-** | **15** | **563.404** | **-** |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | 18.650 | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 56.281 | 26.862 | - | 15 | 563.404 | - |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | 975 | - | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 6.270 | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (6.270) | - | - | - | - |
| - Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - |

## DİPNOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

### *Kredi riski açıklamaları (Devamı)*

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

| | Alacaklar | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ticari alacaklar | | Diğer alacaklar | | | |
| **31 Aralık 2025** | **İlişkili taraf** | **Diğer taraf** | **İlişkili taraf** | **Diğer taraf** | **Bankalardaki mevduat** | **Ters Repo İşlemleri** |
| **Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)** | **50.211** | **66.100** | **-** | **2.364** | **788.684** | **-** |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | 48.306 | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 50.211 | 66.100 | - | 2.364 | 788.684 | - |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 7.794 | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (7.794) | - | - | - | - |
| - Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - |

## DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

## DİPNOT 23 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

| **Parasal olmayan kalemler** | **30 Eylül 2026** | **30 Eylül 2025** |
|---|---|---|
| **Finansal durum tablosu kalemleri** | **(125.794)** | **(114.182)** |
| Diğer dönen varlıklar | - | 1.387 |
| Diğer duran varlıklar | 135 | 633 |
| Peşin ödenmiş giderler | 11.562 | 8.587 |
| Sermaye düzeltme farkları | (418.526) | (433.789) |
| Kardan kısıtlanmış yedekler | (351.119) | (374.435) |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu | 2.841 | 2.746 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 2.627.087 | 2.637.121 |
| Maddi duran varlıklar | 41 | 104 |
| Madddi olmayan duran varlıklar | 200 | 275 |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü | (475.564) | (429.998) |
| Kullanım hakkı varlıkları | 1.309 | 409 |
| Geçmiş yıl kar/(zararları) | (1.523.761) | (1.527.222) |
| **Kar veya zarar tablosu kalemleri** | **(84.895)** | **(64.541)** |
| Hasılat | (69.115) | (86.450) |
| Satışların maliyeti | 19.698 | 23.034 |
| Genel yönetim giderleri | 8.154 | 8.606 |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | (245) | (413) |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler | (3.657) | 425 |
| Finansman gelirleri | (18.447) | (27.434) |
| Finansman giderleri | 225 | 165 |
| Dönem vergi gideri | (21.508) | 17.526 |
| **Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)** | **(210.690)** | **(178.723)** |

## EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde yapılan açıklamalar:
Ortaklıklar, finansal tablolarının hazırlanmasında ve kamuya açıklanmasında, Kurul'un II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uymak zorundadırlar ve finansal tablolarda, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir.
Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

| **Konsolide olmayan/bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri** | **Tebliğdeki ilgili düzenleme** | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|---|
| A Para ve sermaye piyasası araçları | Md.24/(b) | 706.258 | 940.336 |
| B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | Md.24/(a) | 13.441.375 | 13.430.489 |
| C İştirakler | Md.24/(b) | - | - |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) | Md.23/(f) | - | - |
| Diğer varlıklar | | 397.354 | 266.401 |
| **D Toplam varlıklar (aktif toplamı)** | **Md.3/(p)** | **14.544.987** | **14.637.226** |
| E Finansal borçlar | Md.31 | - | - |
| F Diğer finansal yükümlülükler | Md.31 | - | - |
| G Finansal kiralama borçları | Md.31 | 2.550 | 6.569 |
| H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) | Md.23/(f) | - | - |
| İ Özkaynaklar | Md.31 | 11.765.295 | 11.921.770 |
| Diğer kaynaklar | | 2.777.142 | 2.708.887 |
| **D Toplam kaynaklar** | **Md.3/(p)** | **14.544.987** | **14.637.226** |

| **Konsolide olmayan/bireysel diğer finansal bilgiler** | **Tebliğdeki ilgili düzenleme** | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|---|
| A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı | Md.24/(b) | - | - |
| A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | Md.24/(b) | 563.404 | 788.684 |
| 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 iştirakler | Md.24/(d) | - | - |
| C2 İşletmeci şirkete iştirak | Md.28/1(a) | - | - |
| J Gayrinakdi krediler | Md.31 | - | - |
| K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | Md.22/(e) | - | - |
| L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | Md.22/(l) | 427.807 | 423.108 |

| **Portföy Sınırlamaları** | **Tebliğdeki ilgili düzenleme** | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** | **Asgari /AzamiOran** |
|---|---|---|---|---|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D) | Md.22/(e) | - | - | ≤%10 |
| 2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler ((B+A1)/D) | Md.24/(a),(b) | 92% | 92% | ≥%51 |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler ((A+C-A1)/D) | Md.24/(b) | 5% | 6% | ≤%49 |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları ((A3+B1+C1)/D) | Md.24/(d) | - | - | ≤%49 |
| 5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D) | Md.24/(c) | - | - | ≤%20 |
| 6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D) | Md.28/1(a) | - | - | ≤%10 |
| 7 Borçlanma Sınırı ((E+F+G+H+J)/İ) | Md.31 | - | - | ≤%500 |
| 8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Katılma Hesabı ((A2-A1)/D) | Md.24/(b) | 4% | 5% | ≤%10 |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D) | Md.22/(l) | 3% | 3% | ≤%10 |

.....