BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025, 2024, 2023 VE 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLAR, DİPNOTLAR VE ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

PRAXITY™ Empowering Business Globally

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026,31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal durum tabloları ile 30 Haziran 2026,31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024,31 Aralık 2023 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynaklar değişim tabloları ve nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tabloların, Şirket'in 30 Haziran 2026,31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve 30 Haziran 2026,31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024,31 Aralık 2023 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") (Not 2.1) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konusu

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre denetlenen dönemlere ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ilk muhasebeleştirmesinden sonraki ölçümünde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanarak ölçmektedir. 30 Haziran 2026 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 7.494.846.183 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerleme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık % 92'lik kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerleme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin detaylı bilgi ve açıklamalar Not 2.8 ve 12'de sunulmuştur	Denetim çalışmalarımız sırasında, Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgilere ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. - Denetim çalışmalarımız dahilinde, Şirket'in atamış olduğu değerleme kuruluşu tarafından hazırlanan değerleme raporları üzerinde yönetim tarafından gerçekleştirilen kilit kontrollerin tasarımı ve uygulaması tarafımızdan değerlendirilmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında Şirket tarafından atanan değerleme kuruluşunca kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir. - Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Not 12'de açıklanan tutarlar ile mutabakatı kontrol edilmiştir. - Değerleme raporlarında kullanılan muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerleme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirme niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

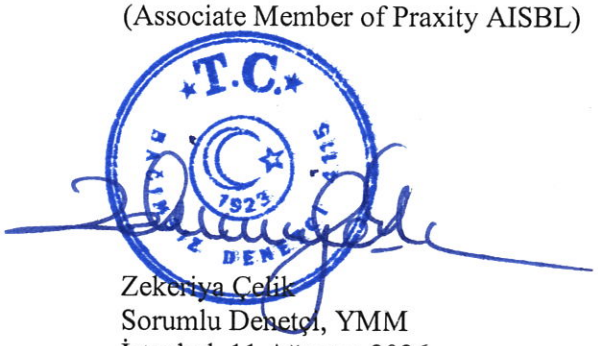
Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Zekeriya Çelik'tir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
(Associate Member of Praxity AISBL)



Zekeriya Çelik
Sorumlu Denetçi, YMM
İstanbul, 11 Ağustos 2026

İçindekiler **Sayfa No**

Finansal Durum Tablosu **1-2**

Kar veya Zarar ve Toplam Kapsamlı Gelir Tablosu **3**

Özkaynaklar Değişim Tablosu **4**

Nakit Akış Tablosu **5**

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar ..... **6 – 49**

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

	Dipnot	*Denetimden Geçmiş* 30 Haziran 2026	*Denetimden Geçmiş* 31 Aralık 2025	*Denetimden Geçmiş* 31 Aralık 2024	*Denetimden Geçmiş* 31 Aralık 2023
VARLIKLAR					
Dönen Varlıklar		**115.344.599**	**143.950.415**	**10.863.689**	**33.620.125**
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	6.918.996	424.512	270.372	33.197.589
Finansal Yatırımlar	11	--	44.433.233	--	--
Ticari Alacaklar					
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	6.835.038	15.198.941	--	273.734
Diğer Alacaklar					
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	2.140.916	1.049.645	--	--
Stoklar	7	19.762.948	60.878.700	--	--
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar		12.502	--	--	--
Peşin Ödenmiş Giderler	8	33.639.501	14.774.593	10.403.177	127.346
Diğer Dönen Varlıklar	9	46.034.698	7.190.791	190.140	21.456
Duran Varlıklar		**8.038.496.455**	**7.903.645.558**	**8.011.261.800**	**8.845.044.735**
Ticari Alacaklar					
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	1.585.572	5.977.654	--	--
Stoklar	7	540.741.862	421.227.793	357.343.434	291.625.351
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	7.494.846.183	7.474.965.489	7.653.918.366	8.553.419.384
Maddi Duran Varlıklar	13	1.322.838	1.474.622	--	--
TOPLAM VARLIKLAR		**8.153.841.054**	**8.047.595.973**	**8.022.125.489**	**8.878.664.860**

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	*Denetimden Geçmiş* 30 Haziran 2026	*Denetimden Geçmiş* 31 Aralık 2025	*Denetimden Geçmiş* 31 Aralık 2024	*Denetimden Geçmiş* 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR					
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**359.287.255**	**312.122.461**	**174.372.653**	**168.071.966**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10	48.753.361	86.775.812	126.975.304	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	--	--	31.185.571	165.843.066
Ticari Borçlar					
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	38.998.025	54.826.688	9.265.822	98.627
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3-5	204.189.356	93.102.799	--	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.429.440	492.550	--	--
Diğer Borçlar					
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3-6	--	252.200	790.587	1.372.561
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	78.150	--	--	--
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	22	290.900	5.469.707	2.369.362	476.918
Ertelenmiş Gelirler					
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	3-8	508.811	9.179.217	3.380.154	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8	64.386.806	60.410.216	--	--
Kısa Vadeli Karşılıklar					
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	412.956	--	--	--
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	239.450	1.613.272	405.853	280.794
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**2.047.486.259**	**2.013.494.373**	**1.958.757.569**	**1.852.607.525**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	10	--	--	--	41.303.686
Uzun Vadeli Karşılıklar					
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	468.307	--	--	--
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	2.047.017.952	2.013.494.373	1.958.757.569	1.811.303.839
ÖZKAYNAKLAR		**5.747.067.540**	**5.721.979.139**	**5.888.995.267**	**6.857.985.369**
Ödenmiş Sermaye	16	501.000.000	501.000.000	501.000.000	474.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	16	640.083.029	640.083.029	640.083.029	612.601.740
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		8.636.181	416.932	--	--
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)		4.572.259.929	4.747.495.306	5.771.383.629	49.396.280
Net Dönem Karı/ (Zararı)		25.088.401	(167.016.128)	(1.023.471.391)	5.721.987.349
TOPLAM KAYNAKLAR		**8.153.841.054**	**8.047.595.973**	**8.022.125.489**	**8.878.664.860**

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dip not	*Denetimden Geçmiş* 1 Ocak – 30 Haziran 2026	*Denetimden Geçmiş* 1 Ocak – 30 Haziran 2025	*Denetimden Geçmiş* 1 Ocak – 31 Aralık 2025	*Denetimden Geçmiş* 1 Ocak – 31 Aralık 2024	*Denetimden Geçmiş* 1 Ocak – 31 Aralık 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI						
Hasılat	17	93.103.001	11.430.398	247.239.177	19.346.661	2.433.241
Satışların Maliyeti (-)	17	(49.241.673)	--	(128.428.892)	--	--
Brüt Kar		**43.861.328**	**11.430.398**	**118.810.285**	**19.346.661**	**2.433.241**
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(11.657.645)	(5.788.003)	(11.228.738)	(3.430.296)	(1.399.660)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	18	(9.641.682)	--	--	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	5.116.184	92.032	12.193.365	41.742	3.122.532
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(10.008.737)	(19.077)	(2.963.101)	--	(3.003)
Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)		**17.669.448**	**5.715.350**	**116.811.811**	**15.958.107**	**4.153.110**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	1.429.229	121.612	4.341.836	1.466.426	7.451.993.089
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	20	--	(14.529.103)	(189.336.165)	(900.352.776)	--
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/ (Zararı)		**19.098.677**	**(8.692.141)**	**(68.182.518)**	**(882.928.243)**	**7.456.146.199**
Finansman Giderleri	21	(1.595.975)	(64.100.188)	(76.528.848)	(45.687.124)	(22.473.243)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	23	346.011.247	92.922.090	506.055.742	612.281.413	91.295.905
Vergi Öncesi Karı/ (Zararı)		**363.513.949**	**20.129.761**	**361.344.376**	**(316.333.954)**	**7.524.968.861**
Vergi Gelir/(Gideri)		**(338.425.548)**	**(101.771.337)**	**(528.360.504)**	**(707.137.437)**	**(1.802.981.512)**
- Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	22	(1.265.417)	(3.938.143)	(11.334.647)	(2.927.854)	(942.893)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	22	(337.160.131)	(97.833.194)	(517.025.857)	(704.209.583)	(1.802.038.619)
Dönem Net Karı/ (Zararı)		**25.088.401**	**(81.641.576)**	**(167.016.128)**	**(1.023.471.391)**	**5.721.987.349**
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)		**5,204**	**(16,934)**	**(34,643)**	**(1.956,832)**	**1.430.496,837**
Pay Başına Kazanç/ (Kayıp)	24	5,204	(16,934)	(34,643)	(1.956,832)	1.430.496,837
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI:						
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		**--**	**--**	**--**	**--**	**--**
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		--	--	--	--	--
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		**--**	**--**	**--**	**--**	**--**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/ (GİDER)		**25.088.401**	**(81.641.576)**	**(167.016.128)**	**(1.023.471.391)**	**5.721.987.349**

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2023 Bakiyesi	**400.000**	**2.381.588**	--	**(903.556)**	**50.299.836**	**52.177.868**
Transferler	--	**--**	--	50.299.836	(50.299.836)	**--**
Sermaye Artırımı	473.600.000	610.220.152	--	--	**--**	**1.083.820.152**
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	--	--	5.721.987.349	**5.721.987.349**
31 Aralık 2023 Bakiyesi	**474.000.000**	**612.601.740**	**--**	**49.396.280**	**5.721.987.349**	**6.857.985.369**
1 Ocak 2024 Bakiyesi	**474.000.000**	**612.601.740**	**--**	**49.396.280**	**5.721.987.349**	**6.857.985.369**
Transferler	--	--	--	5.721.987.349	(5.721.987.349)	**--**
Sermaye Artırımı	27.000.000	27.481.289	--	--	--	**54.481.289**
Toplam Kapsamlı Gider	--	--	--	--	(1.023.471.391)	**(1.023.471.391)**
31 Aralık 2024 Bakiyesi	**501.000.000**	**640.083.029**	**--**	**5.771.383.629**	**(1.023.471.391)**	**5.888.995.267**
1 Ocak 2025 Bakiyesi	**501.000.000**	**640.083.029**	**--**	**5.771.383.629**	**(1.023.471.391)**	**5.888.995.267**
Transferler	**--**	**--**	416.932	(1.023.888.323)	1.023.471.391	**--**
Toplam Kapsamlı Gider	**--**	**--**	**--**	**--**	(167.016.128)	**(167.016.128)**
31 Aralık 2025 Bakiyesi	**501.000.000**	**640.083.029**	**416.932**	**4.747.495.306**	**(167.016.128)**	**5.721.979.139**

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2025 Bakiyesi	**501.000.000**	**640.083.029**	**--**	**5.771.383.629**	**(1.023.471.391)**	**5.888.995.267**
Transferler	--	--	416.932	(1.023.888.323)	1.023.471.391	**--**
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	--	--	(81.641.576)	**(81.641.576)**
30 Haziran 2025 Bakiyesi	**501.000.000**	**640.083.029**	**416.932**	**4.747.495.306**	**(81.641.576)**	**5.807.353.691**
1 Ocak 2026 Bakiyesi	**501.000.000**	**640.083.029**	**416.932**	**4.747.495.306**	**(167.016.128)**	**5.721.979.139**
Transferler	--	--	8.219.249	(175.235.377)	167.016.128	**--**
Toplam Kapsamlı Gider	--	--	--	--	25.088.401	**25.088.401**
30 Haziran 2026 Bakiyesi	**501.000.000**	**640.083.029**	**8.636.181**	**4.572.259.929**	**25.088.401**	**5.747.067.540**

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

	Dip not	*Denetimden Geçmiş* 1 Ocak – 30 Haziran 2026	*Denetimden Geçmiş* 1 Ocak – 30 Haziran 2025	*Denetimden Geçmiş* 1 Ocak – 31 Aralık 2025	*Denetimden Geçmiş* 1 Ocak – 31 Aralık 2024	*Denetimden Geçmiş* 1 Ocak – 31 Aralık 2023
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		**57.182.423**	**(139.285.305)**	**51.839.257**	**(66.704.463)**	**(156.432.836)**
Dönem Net Karı/ (Zararı)		25.088.401	(81.641.576)	(167.016.128)	(1.023.471.391)	5.721.987.349
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**28.064.664**	**30.909.362**	**214.008.724**	**1.021.600.767**	**(5.579.777.494)**
Amortisman ve İtfa Gideriyle İlgili Düzeltmeler	13	151.784	--	43.274	--	--
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler		881.263	--	--	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kazançları (Kayıpları) ile İlgili Düzeltmeler	20	--	--	175.139.215	900.352.776	(7.451.930.092)
Faiz (Gelirleri) Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	5	(3.120.482)	--	(10.699.884)	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Zararı	20	--	14.529.103	14.196.950	--	--
Vergi Geliri/Gideri ile İlgili Düzeltmeler	22	338.425.548	101.771.337	528.360.504	150.381.584	1.802.981.513
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)		(308.273.449)	(85.391.078)	(493.031.335)	(29.133.593)	69.171.085
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**10.486.084**	**(86.177.536)**	**13.080.962**	**(63.798.428)**	**(298.176.716)**
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	3-5	12.634.043	(106.822.281)	(21.219.015)	273.734	(273.734)
Finansal Yatırımlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		41.854.924	--	(45.292.082)	--	--
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	8	(18.864.908)	(533.863)	(4.371.416)	(10.275.832)	29.828.756
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		936.890	768.622	492.550	--	--
Stoklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	7	(78.398.317)	(109.484.969)	(124.763.060)	(65.718.083)	(63.505.582)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	3-5	98.500.318	101.970.280	149.405.969	9.167.197	89.688
Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	6	(1.091.271)	--	(1.049.645)	--	--
Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	3-6	(174.050)	5.080	(538.387)	(581.974)	(264.602.993)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	8	(4.693.816)	11.886.151	66.209.279	3.380.154	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(40.217.729)	16.033.444	(5.793.231)	(43.624)	287.149
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**63.639.149**	**(136.909.750)**	**60.073.558**	**(65.669.052)**	**(155.966.861)**
Vergi İadeleri/Ödemeleri		(6.456.726)	(2.375.555)	(8.234.301)	(1.035.411)	(465.975)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		**(19.880.694)**	**87.660.771**	**(11.901.185)**	**(851.758)**	**(562.710.053)**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	12	(19.880.694)	(1.020.163)	(99.395.671)	(851.758)	(562.710.053)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	--	88.680.934	89.012.382	--	--
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)		--	--	(1.517.896)	--	--
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**(30.733.172)**	**51.854.171**	**(38.707.037)**	**36.894.925**	**752.188.754**
Sermaye Artırımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--	--	54.481.289	545.042.002
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/(Çıkışları), Net	10	(30.733.172)	51.854.171	(38.707.037)	(17.586.364)	207.146.752
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Değişim (A+B+C)		**6.568.557**	**229.637**	**1.231.035**	**(30.661.296)**	**33.045.865**
D. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri	**4**	**424.512**	**270.372**	**270.372**	**33.197.589**	**249.999**
E. Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		**(74.073)**	**(106.710)**	**(1.076.895)**	**(2.265.921)**	**(98.275)**
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	**4**	**6.918.996**	**393.299**	**424.512**	**270.372**	**33.197.589**

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), 19 Mart 2018 tarihinde "Bakırcı Enerji Anonim Şirketi" ünvanıyla kurulmuş olup 21 Nisan 2021 tarihi itibarıyla ünvan ve nevi değişikliğine giderek "Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi" ünvanını kullanmaya başlamıştır. Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında, T.C. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28 Şubat 2025 tarih ve E-12233903-340.02-68556 sayılı izni ardından, 18 Mart 2025 tarihinde yapılan ve 26 Mart 2025 tarihinde tescil edilen Genel Kurul Kararı ile Esas Sözleşmesi'ni değiştirerek "Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ünvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşümü sonrası Şirket'in fiili faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktır.

Şirket'in merkez adresi; İstoç Oto Ticaret Merkezi E Plaza Kat:1 No:15 Mahmutbey Bağcılar/İstanbul'dur.

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yönetim kurulu üyeleri haricinde genel müdür dahil ve 2'si hizmet personeli olmak üzere toplam 12 çalışan bulunmaktadır (31 Aralık 2025:7, 31 Aralık 2024,31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıllarda personeli bulunmamaktadır).

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı Not 16'da açıklanmıştır.

Müşterek Faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıdaki verilmektedir:

	Ana faaliyet	Kuruluş ve faaliyet yeri	Kuruluş Tarihi	Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı(%)
Bakırcı-Mersoy Proje Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	16 Kasım 2023	%50

Şirket'in paylı mülkiyetine sahip olduğu 2144 ada 4 parsel üzerinde geliştirilecek olan Motim İstoç Ticaret Merkesi Projesi 25.807,92 m2 alana konumlandırılacak yaklaşık 153.564,75 m2 inşaat alanından oluşacaktır. Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı ile arsanın paylı mülkiyetine sahip diğer kişiler arasında 16 Aralık 2023 tarihli "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış olup, sözleşmeye göre arsa üzerinde geliştirilecek olan projenin %45'i Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı'na; %55'i ise arsa sahiplerine ait olacaktır. Mevcut durumda Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesine ilişkin onaylı mimari proje ve yapı inşaat ruhsatı bulunmakta olup inşaat çalışmalarına başlanılmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır. Bununla birlikte TFRS uyarınca doğru sunum yapılması amacıyla Türk parasının satın alma gücündeki değişimlerle ilgili olanlar dahil olmak üzere Not 2.8'de belirtilen muhasebe politikaları çerçevesinde düzenlenmiştir.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Finansal tablolar, KGK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.2 İşletmenin Sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.3 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") 23 Kasım 2023 tarihli Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklaması ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolardan başlamak üzere TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak düzeltilerek enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 30 Haziran 2026 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29, hiper enflasyonist ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere ait bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir.

TMS 29'un uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının, yaklaşık %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi ("TÜFE") baz alındığında söz konusu kümülatif oran 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %206 olmuştur (31 Aralık 2025: %211).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Dönem	Endeks (*)	Düzeltme Katsayısı
30 Haziran 2026	129,99	1
31 Aralık 2025	110,39	1,17758
30 Haziran 2025	98,40	1,32109
31 Aralık 2024	84,33	1,54137

(*) TÜİK tarafından yapılan güncelleme ile daha önce kullanılmakta olan 2003=100 TÜFE temel yılı, 2025=100 olarak değiştirilmiştir.

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:
Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili tüketici fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırma amacıyla raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu kapsamda, 31 Aralık 2025, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar, 30 Haziran 2026 tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak endekslenmiştir.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır.

Parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde oluştuğu dönemlerdeki tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışında kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktif ve pasiflere, özkaynak kalemlerine ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilmiştir.

Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir. Enflasyonun işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları üzerindeki etkisi ilgili kaleme atfedilmiş ve nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç veya kayıp ayrı olarak sunulmuştur.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası'dır ("TL").

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

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

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır. Şirket'in TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri'nin finansal tabloları önemli bir etkisi olmamıştır.

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

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır. TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri'nin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

a) 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11

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

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması- TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar- Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.
TFRS 9 Finansal Araçlar- Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar- "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
TMS 7 Nakit Akış Tablosu- Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11'in Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama" 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) 30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Şirket TFRS 19'un finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

14 Nisan 2026 tarihinde KGK, TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ve TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar standartlarında "Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim" başlıklı değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklikler uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi, sunum para birimi ise yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarının çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dâhil tüm varlık, yükümlülük, özkaynak, gelir ve gider kalemleri için raporlama dönemi sonundaki kapanış kurunun kullanılması zorunlu hale getirilmiştir. Ayrıca, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurt dışı işletmesine ilişkin karşılaştırmalı tutarlarını, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi kullanılarak cari ölçüm birimine taşıması gerektiği düzenlenmiştir. Değişiklikler ayrıca, sunum para biriminin yüksek enflasyonlu ekonomi niteliğini kaybetmesi halinde uygulanacak esaslara ve finansal tablolarda yapılacak ilave açıklamalara ilişkin hükümler de içermektedir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmekte; erken uygulanması halinde bu hususun finansal tablo dipnotlarında açıklanması gerekmektedir.

Şirket TMS 21 değişikliklerinin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

UFRS 20 – Düzenlemeye Tabi Varlıklar ve Yükümlülükler

Mayıs 2026 tarihinde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK"), belirli bir tür fiyat veya tarife düzenlemesine tabi işletmelerin finansal raporlamasını iyileştirmek amacıyla UFRS 20 Düzenlemeye Tabi Varlıklar ve Yükümlülükler standardını yayımlamıştır. UFRS 20, düzenlemeye tabi mal veya hizmetlerin sunulduğu dönem ile müşterilerden tahsil edilecek bedellerin fiyatlara yansıtıldığı dönemler arasındaki zamanlama farklarının finansal tablolara alınmasına ilişkin hükümler getirmektedir. Standart kapsamında işletmelerin düzenlemeye tabi varlıklarını, düzenlemeye tabi yükümlülüklerini, düzenlemeye tabi gelirlerini ve düzenlemeye tabi giderlerini finansal tablolarında muhasebeleştirmeleri ve bunlara ilişkin açıklamalar yapmaları gerekmektedir. UFRS 20, UFRS 14 Düzenleyici Erteleme Hesapları standardının yerini alacaktır.

UMS 28 Değişiklikleri – Gerçeğe Uygun Değer Seçeneğinin Açıklığa Kavuşturulması

Haziran 2026 tarihinde UMSK, UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında yer alan gerçeğe uygun değer seçeneğine ilişkin dar kapsamlı değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, bir işletmenin hangi iştirak ve iş ortaklığı yatırımlarını gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçmeyi seçebileceğini açıklığa kavuşturmaktadır. Değişikliklerin amacı, UFRS 18'in uygulanmasıyla birlikte söz konusu yatırımlardan kaynaklanan gelir ve giderlerin kâr veya zarar tablosunda sınıflandırılmasında ortaya çıkabilecek farklı uygulamaları azaltmaktır.

2.6 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında 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 gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.7 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, şirketin finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

Nakit ve Nakit Benzerleri
Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve kredi kartı pos alacaklarını içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri, kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Nakit ve nakit benzerleri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir. Yabancı para cinsinden olan banka bakiyeleri dönem sonu kurundan değerlenmiştir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ticari Alacaklar
Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti (indirgenmiş maliyet) üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuku etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirket'in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak riski karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutarı arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağı etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde kar zarar tablosuna yansıtılır.

Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Ticari Borçlar
Ticari borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden itfa edilmiş maliyet bedeliyle kayıtlarda yer almaktadır.

Stoklar
Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmiştir. Net gerçekleşebilir değer, işin normal akışı içinde tahmini satış fiyatından tahmini tamamlama maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

Banka Kredileri
Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Krediler, iskonto edilmiş değer ile ilk kayda alınan değer arasındaki farkın önemli olması durumunda, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti, oluştuğunda kar veya zarara kaydedilir.

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

Borçlanma Maliyetleri
Özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Dövizli İşlemler
Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden bilançonun varlık hesaplarında yer alan parasal kalemler alış, yükümlülükler kısmında yer alan parasal kalemler satış kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Şirket Yönetimi dövizli bakiyelerinin çevriminde, 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihli spot kurlar yerine 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihli alış kurlarından çevrilmesi durumu değerlendirmiş ve finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmaması nedeniyle 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihli yasal alış kurlarını kullanmayı tercih etmiştir.

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
ABD Doları	46,5551	42,8623	35,2233	29,4382
Euro	53,0950	50,4532	36,7429	32,5739

Hasılat
Şirket, taahhüt edilmiş bir malı müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir;

(a) Müşteriler ile sözleşmelerin tanımlanması
(b) Sözleşmedeki edim yükümlülüklerinin belirlenmesi
(c) İşlem bedelinin belirlenmesi
(d) İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
(e) Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Hasılat, ürünlerin kontrolü müşteriye devredildiğinde kaydedilir. Şirket, müşterilerinden tamamlanan ediminin müşteri açısından değerine doğrudan karşılık gelen bir bedelin tahsiline hak kazanması durumunda (ürünlerin tesliminde), faturalama hakkına sahip olduğu tutar kadar hasılatı finansal tablolara almaktadır.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar
Finansal tablo tarihinden sonraki olaylar; dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal tablo tarihi ile finansal tablonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, finansal tablo tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlıklar ve Yükümlülükler
Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Şirket söz konusu hususları ilgili notlarında açıklamaktadır. Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece notlarda açıklanmaktadır.

Koşullu varlıklar, ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın işletmeye girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin oluştuğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır. Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, işletme söz konusu koşullu varlığı finansal tablo notlarında gösterir.

Sermaye ve Temettüler
Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Pay Başına Kazanç
Pay başına kazanç, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini artırabilir (Not 23). Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
Mal ve hizmetlerin üretiminde yada tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri rayiç değeri ile takip etmektedir. Rayiç değeri; taşınmaz malların, (ev, konut, arsa, arazi, vs.) güncel piyasa koşullarına veya arz-talep isteklerine göre yıldan yıla değişiklik gösteren bedeli ifade eder.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama İşlemleri

Kiracı olarak

Şirket bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkı, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesini içeren sözleşmeleri kiralama sözleşmeleri olarak kabul edip ilgili sözleşmeye dayalı hakkı kullanım hakkı varlığı olarak muhasebeleştirmektedir.

Kullanım hakkı varlığı, kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvik ve indirimleri, katlanılan tüm doğrudan maliyetler ve tanımlı varlığın sökülmesi/taşınmasıyla ilgili tüm maliyetleri içermektedir. Şirket başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar için kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini uygulamaktadır.

Şirket kullanım hakkı varlığını kiralama süresini dikkate alarak amortismana tabi tutup maliyet değeri ile değerlemektedir.

Kiralama yükümlülüğü ise kiralamanın fiilen başladığı tarihte, gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, varsa zımnî faiz oranı aksi halde kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Tanımlanmış fayda planı

Şirket, Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Şirket, ilişikteki finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığını çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Tanımlanmış katkı planı

Şirket, Türkiye'de Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatını içermektedir.

İlişkili Taraflar

Bu rapor kapsamında Şirket'in hissedarları, Şirket'in hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo notlarında açıklanır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla dikkate alınarak yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifi ileride bu zamanlama farklılıklarının kullanılabileceği bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için tanımlanır. Ertelenmiş vergi aktifi her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ileride kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifi ve pasifinin hesaplanmasında, Şirket'in bu geçici farkları kullanabileceğini düşündüğü tarihlerde geçerli olacak vergi oranları bilanço tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş veya girmesi kesinleşmiş olan oranlar baz alınarak- kullanılmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirmektedir.

Bölümlere Göre Raporlama
Şirket'in tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunmaktadır.

2.9 Önemli Muhasebe Tahminleri ve Varsayımlar

Varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinde önemli etkisi olan muhasebe tahminleri aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Vergi
Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Şirket'in gelecekte oluşacak kârlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları, indirime tabi araştırma ve geliştirme harcamaları ile diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Gerçeğe Uygun Değer Tespitleri
Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerleme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarını da referans alınması ve gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya notlarda gösterilmektedir.

NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

a) Alacak / Borç Bakiyeleri

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar				
Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. (1)	--	--	460.479	419.347
Bayram Sağlam (2)	--	10.804	14.142	40.837
Fatih Sağlam (2)	--	55.927	73.202	211.377
Adnan Sağlam (2)	--	185.469	242.764	701.000
	--	**252.200**	**790.587**	**1.372.561**

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar				
Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. (1) (*)	204.189.356	93.102.799	--	--
	204.189.356	**93.102.799**	**--**	**--**

(*) İlgili tutar Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.'nin Bakırcı GYO'ya düzenlemiş olduğu hakediş bedellerinden kaynaklı olup Bakırcı Topkapı Zenit Projesi ve Bakırcı Kaya Rezidans Projesine ilişkin inşaat faaliyetlerinden kaynaklı ticari borç bakiyeleridir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler				
Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş. (1)	8.811	9.179.217	3.380.154	--
Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. (1)	500.000	--	--	--
	508.811	**9.179.217**	**3.380.154**	**--**

b) Alış /Satış Bakiyeleri

	1 Ocak – 30 Haziran 2026		1 Ocak – 30 Haziran 2025		1 Ocak – 31 Aralık 2025		1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan alışlar	**Stok (**)**	**Kira**	**Stok**	**Kira**	**Stok (*)**	**Kira**	**Kira**	**Kira**
Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. (1)	192.597.526	62.475	105.687.200	16.646	105.686.392	90.204	42.461	14.385
	192.597.526	**62.475**	**105.687.200**	**16.646**	**105.686.392**	**90.204**	**42.461**	**14.385**

(*) Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Bakırcı Topkapı Sitesi A blok 111,141,144,145,146,147,148,149 ve 150 no'lu toplam 9 adet daire satın alımına ilişkin tutardır.

NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) Alış /Satış Bakiyeleri (Devamı

(**) İlgili tutar Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.'nin Bakırcı GYO'ya düzenlemiş olduğu hakediş bedellerinden kaynaklı olup Bakırcı Topkapı Zenit Projesi ve Bakırcı Kaya Rezidans Projesine ilişkin inşaat faaliyetlerinden kaynaklı bakiyelerdir.

Şirket, 5 Haziran 2025 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerde muhasebeleştirdiği Kemerburgaz 17 ve 24 nolu dükkanları ilişkili tarafı olan Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.'ne KDV hariç 67.378.500 TL'ye satmıştır.

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
İlişkili taraflara satışlar	**Kira**	**Kira**	**Kira**	**Kira**	**Kira**
Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş. (1) (*)	5.919.029	5.772.766	10.874.752	9.203.439	866.018
	5.919.029	**5.772.766**	**10.874.752**	**9.203.439**	**866.018**

(*) Şirket ortaklarının hissedar olduğu ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılan Halkalı Serenity Otel'den elde edilen kira gelirleridir.

(1) Ortaklar'ın Hissedar Olduğu Şirket
(2) Şirket Ortağı

c) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler: 1 Ocak- 30 Haziran 2026 tarihinde üst yönetime sağlanan fayda ve mefaatler toplamı 956.296 TL, 1 Ocak – 31 Aralık 2025 tarihinde 455.033 TL, 1 Ocak- 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak- 31 Aralık 2023 tarihleri arasında üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler bulunmamaktadır.

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	10.776	12.690	70.441	189.651
Bankalar				
- Vadesiz mevduat	6.908.220	411.822	199.931	9.207
- Vadeli mevduat	--	--	--	32.998.731
	6.918.996	**424.512**	**270.372**	**33.197.589**

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların özet tablosu aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Vadesi	Döviz Tutarı (TL Karşılığı)	TL Karşılığı
TRL	37,00 %	2 Ocak 2024	32.998.731	32.998.731
				32.998.731

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi ile dövizli bakiyeleri Not 25'te açıklanmıştır.

NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari alacaklar				
Ticari alacaklar (*)	964.340	982.319	--	273.734
Alınan çekler ve senetler (*)	5.992.640	14.259.042	--	--
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(121.942)	(42.420)	--	--
	6.835.038	**15.198.941**	**--**	**273.734**

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli ticari alacaklar				
Alınan çekler ve senetler (*)	1.658.525	6.309.224	--	--
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(72.953)	(331.570)	--	--
	1.585.572	**5.977.654**	**--**	**--**

(*) Şirket'in ticari alacaklar ve alınan çek senetler bakiyeleri kira geliri ve daire satışlarından oluşmaktadır.

Şirket'in ticari alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi Not 25'te açıklanmıştır.

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari borçlar				
Ticari borçlar (**)	1.548.624	1.026.793	44.656	98.627
Borç senetleri (*)	40.691.825	64.542.199	9.221.166	--
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3) (***)	204.189.356	93.102.799	--	--
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(3.242.424)	(10.742.304)	--	--
	243.187.381	**147.929.487**	**9.265.822**	**98.627**

NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

(*) Şirket'in Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesine ilişkin inşaat faaliyetlerinden kaynaklı ticari borç bakiyeleridir.
(**) Şirket'in ticari operasyonlarından kaynaklı danışmanlık, bilişim ve aracılık hizmetleri gibi müteselsil ticari borç bakiyeleridir.
(***) İlgili tutar Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.'nin Bakırcı GYO'ya düzenlemiş olduğu hakediş bedellerinden kaynaklı olup Bakırcı Topkapı Zenit Projesi ve Bakırcı Kaya Rezidans Projesine ilişkin inşaat faaliyetlerinden kaynaklı ticari borç bakiyeleridir.

Ticari borçların ortalama ödeme süresi 90 gündür.

Şirket'in ticari borçların dövizli bakiyeleri ve vade yapısı Not 25'te açıklanmıştır.

NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli diğer alacaklar				
Diğer alacaklar	2.140.916	1.049.645	--	--
	2.140.916	**1.049.645**	**--**	**--**

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli diğer borçlar				
Ortaklara borçlar (Not 3)	--	252.200	330.107	953.213
İlişkili taraflara borçlar (Not 3)	--	--	460.480	419.348
Alınan depozito ve teminatlar	78.150	--	--	--
	78.150	**252.200**	**790.587**	**1.372.561**

NOT 7 – STOKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli stokları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli stoklar				
Daire stokları (*)	19.762.948	60.878.700	--	--
	19.762.948	**60.878.700**	**--**	**--**

NOT 7 – STOKLAR (Devamı)

(*) Şirket'in uzun vadeli stoklarda takip ettiği Bakırcı Topkapı Sitesinden tamamlanmış olan daire stokları satış amacıyla kısa vadeli stoklara sınıflanmıştır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 2956 ada 52 no'lu parselde kayıtlı Maltepe Mah. Şehit Polis Sedat Gezer Cad. Bakırcı Topkapı Sitesi A blok 147 no'lu daire ve B blok 18 nolu daire toplam 2 adet daire stoğunu içermektedir. Topkapı sitesi B blok 14 no'lu dairenin satışı 5 Şubat 2026 tarihinde, A blok 148 no'lu dairenin satışı 20 Nisan 2026 tarihinde, A blok 141 ve 146 no'lu dairelerin satışı 23 Mayıs 2026 tarihinde gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 2956 ada 52 no'lu parselde kayıtlı Maltepe Mah. Şehit Polis Sedat Gezer Cad. Bakırcı Topkapı Sitesi A blok 141-146-147-148 no'lu daireler ve B blok 14-18 nolu daireler toplam 6 adet daire stoğunu içermektedir.2025 yılı içerisinde Topkapı sitesi A blok 111-144-145-149-150 no'lu, B blok 7-5-15 no'lu ve C Blok 10-20 no'lu dairelerin satışı gerçekleşmiştir.

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli stokları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devam eden uzun vadeli proje stokları	540.741.862	421.227.793	357.343.434	291.625.351
	540.741.862	**421.227.793**	**357.343.434**	**291.625.351**

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla devam eden uzun vadeli projelerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli stoklar				
Bakırcı Zenit Topkapı Projesi (*)	420.180.089	328.784.995	313.285.217	291.625.351
Bakırcı Kaya Residence Projesi (**)	120.561.773	92.442.798	--	--
Daire stokları	--	--	44.058.217	--
	540.741.862	**421.227.793**	**357.343.434**	**291.625.351**

(*) İlgi arsa üzerinde Bakırcı Zenit Topkapı Projesi geliştirilmektedir**.** Şirket'in paylı mülkiyetine sahip olduğu 2999 ada 56 parsel üzerinde geliştirilecek olan Bakırcı Zenit Topkapı Projesi içerisinde konut, dükkân, otel ve rezidansların olduğu 2 etaptan oluşan bir proje olacaktır.

Projenin birinci etabında 5 Blok, 284 adet konut ve 11 adet dükkân yer alacak olup, 10.873,08 m2 alana konumlandırılacak 54.433,99 m2 inşaat alanından oluşacaktır. Projenin ikinci etabında ise 2 Blok, 72 adet ofis, 6 adet dükkân, 80 adet rezidans ve 9 adet dükkân ile kapalı havuz, restoran, SPA, masaj, hamam, spor salonu, teras ve toplantı salonları olacaktır. Projenin ikinci etabı 5.000,92 m2 alana konumlandırılacak 25.735,61 m2 inşaat alanından oluşacaktır. Bakırcı Zenit Topkapı Projesinin arsası paylı mülkiyete konu olmaktadır. Bakırcı GYO ile arsanın paylı mülkiyetine sahip diğer kişiler arasında 21 Şubat 2022 tarih ve 04582 sayılı "Gelir Paylaşımlı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış olup, sözleşmeye göre projenin inşa ve imal edilmesi karşılığında inşa edilecek bağımsız bölümlerin satış gelirlerinin %50'si Bakırcı GYO A.Ş. 'ne ait olacaktır. Mevcut durumda Bakırcı Zenit Topkapı Projesine ilişkin inşaat çalışmaları başlanmış olup hafriyat ve temel çalışmaları devam etmektedir. Projeye ilişkin satış ofisi tamamlanmıştır.

(**) İstanbul Zeytinburnu 3283 ada 6 parsel kat karşılığı projeye göre; parsel üzerine 3 bodrum, zemin, 9 normal ve çatı katlı bina inşası planlanmıştır. Binanın 3.bodrum, 2.bodrum ve 1.bodrum katları 1.935,39'er m² alanlı, zemin ve 1.normal katı 810,37 m² alan ve 2…9.normal ile çatı katları 807,57 m² alanlıdır. Bina toplam inşa alanı 14.695,04 m²'dir. Bina bünyesinde 6 adet dükkân ve 1 adet ofis, 2 adet 1+0, 14 adet 1+1, 65 adet 2+1 ve 2 adet 3+1 daire planlanmıştır. Toplam bağımsız bölüm sayısı 90'dır.

NOT 7 – STOKLAR (Devamı)

Binanın 3.bodrum katında otopark, hidrofor odası ve depolar, 2.bodrum katında otopark, 1.bodrum katında otopark, depolar, sosyal tesisi, yönetim bölümü, haberleşme odası ile elektrik odası, zemin katında 6 adet dükkân, zemin ile 1.normal katında 1 adet ofis, 2.normal ile 9.normal kat arasında toplam 83 adet daire bulunmaktadır. Çatı katında ise gezilemeyen çatı, kazan dairesi ve ortak alan bulunmaktadır. Arsa Sahibi "Net Otomotiv ve Uluslararası Nakliyat A.Ş." ve Proje Geliştirici "Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. Taraflar arasında imzalanan sözleşmeye göre, Arsa Sahibi'nin sözleşmeye konu taşınmazlardaki hisselerinin %50'si, onaylı projesine uygun olarak inşaatı yapma ve anahtar teslimi bitirme bedeli olarak Proje Geliştirici'ye devredilecektir. İnşaatın ilerleme seviyelerine bağlı olarak arsa paylarının belirli oranlarda Proje Geliştirici'ye devredileceği hükme bağlanmıştır. Anılan madde kapsamında, sözleşmede belirtilen aşamaların gerçekleşmesi sonucunda arsanın 1/8 hissesi Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmiştir.

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenmiş giderler				
Verilen sipariş avansları (*)	33.638.327	14.766.847	10.330.700	127.346
Gelecek aylara ait giderler	1.174	7.746	72.477	--
	33.639.501	**14.774.593**	**10.403.177**	**127.346**

(*) İlgili tutar proje çizimleri ve yapılacak inşaatlar için gerekli malzeme ve ekipmanlara verilen avans tutarlarını göstermektedir.

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ertelenmiş gelirler				
Alınan avanslar (**)	64.386.806	60.410.216	--	--
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Not 3)	500.000	--	--	--
Gelecek aylara ait kira gelirleri (*)	8.811	9.179.217	3.380.154	--
	64.895.617	**69.589.433**	**3.380.154**	**--**

(*) Şirket'in ilişkili tarafı olan Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş. 'den elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır.
(**) Devam etmekte olan Bakırcı Kaya Residence Projesi ön satışı için alınan avansları içermektedir.

NOT 9 – DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli diğer varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer dönen varlıklar				
Devreden KDV	46.034.698	7.190.791	190.140	21.456
	46.034.698	**7.190.791**	**190.140**	**21.456**

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer kısa vadeli yükümlülükler				
Ödenecek vergi ve fonlar	239.450	1.613.272	405.853	280.794
	239.450	**1.613.272**	**405.853**	**280.794**

NOT 10 – BORÇLANMALAR

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli borçlanmalar				
Rotatif TL krediler (*)	35.538.910	82.736.718	124.982.334	--
Kredi kartları	13.214.451	4.039.094	1.992.970	--
	48.753.361	**86.775.812**	**126.975.304**	**--**

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları				
Taksitli TL krediler (**)	--	--	31.185.571	165.843.066
	--	**--**	**31.185.571**	**165.843.066**

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli borçlanmalar				
Taksitli TL krediler (**)	--	--	--	41.303.686
	--	**--**	**--**	**41.303.686**

(*) Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ortalama faiz oranı TL rotatif krediler için %45-50'dir (31 Aralık 2025: %45-47, 31 Aralık 2024: %45-47, 31 Aralık 2023: Yoktur).

NOT 10 – BORÇLANMALAR (Devamı)

(**) Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. ile yapılan taksitli satış sözleşmesine istinaden toplam kalan taksitli borç tutarlarıdır. Ortalama faiz oranı taksitli TL krediler için %8-9'dur (31 Aralık 2023: %8-9).

Şirket'in borçlanmalarının vade yapısı Not 25'te açıklanmıştır.

NOT 11 – FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara sınıflandırılan finansal yatırımlar				
Yatırım fonları (*)	--	44.433.233	--	--
	--	**44.433.233**	**--**	**--**

(*) Şirket, kısa vadeli finansal yatırımlarını gerçeğe uygun değer ile finansal tablolarına yansıtmış olup para piyasası fonlarından oluşmaktadır.

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 30 Haziran 2026,31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak 2026	İlaveler (*)	Çıkışlar	Değerleme Artışları/ Azalışları	30 Haziran 2026
Gerçeğe uygun değer					
Arsa ve Projeler	6.706.800.141	19.880.694	--	--	6.726.680.835
Binalar	768.165.348	--	--	--	768.165.348
Net kayıtlı değer	**7.474.965.489**	**19.880.694**	**--**	**--**	**7.494.846.183**

(*) İlgili tutar Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı'nın kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca gerçekleştirdiği Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesine ilişkine ilave gerçekleşen maliyet tutarlarını içermektedir.

	1 Ocak 2025	İlaveler (*)	Çıkışlar	Değerleme Artışları/ (Azalışları) (**)	31 Aralık 2025
Gerçeğe uygun değer					
Arsa ve Projeler	6.791.713.055	99.395.670	--	(184.308.584)	6.706.800.141
Binalar	862.205.311	--	(103.209.332)	9.169.369	768.165.348
Net kayıtlı değer	**7.653.918.366**	**99.395.670**	**(103.209.332)**	**(175.139.215)**	**7.474.965.489**

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme Artışları/ (Azalışları)	31 Aralık 2024
Gerçeğe uygun değer					
Arsa ve Projeler	7.561.541.770	851.758	--	(770.680.473)	6.791.713.055
Binalar	991.877.614	--	--	(129.672.303)	862.205.311
Net kayıtlı değer	**8.553.419.384**	**851.758**	**--**	**(900.352.776)**	**7.653.918.366**

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme Artışları/ (Azalışları)	31 Aralık 2023
Gerçeğe uygun değer					
Arsa ve Projeler	--	1.029.635.401	--	6.531.906.369	7.561.541.770
Binalar	--	71.853.891	--	920.023.723	991.877.614
Net kayıtlı değer	**--**	**1.101.489.292**	**--**	**7.451.930.092**	**8.553.419.384**

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Taşınmazın adı	Kullanılan Yöntem	Değerleme Tarihi	30 Haziran 2026
Kemerburgaz 18 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2025	36.530.298
Kemerburgaz 19 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2025	19.338.808
Kemerburgaz 20 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2025	17.558.895
Gaziosmanpaşa Yurt Binası	Maliyet Yaklaşımı	31 Aralık 2025	412.153.000
Serenity Suites Airport Hotel	Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2025	282.584.344
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2025	2.289.516.121
Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi (*)	Maliyet Yaklaşımı	31 Aralık 2025	4.437.164.717
			7.494.846.183

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 19.880.694 TL Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı'nın kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca gerçekleştirdiği Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesine ilişkine ilave gerçekleşen maliyet tutarlarını içermektedir.

Taşınmazın adı	Kullanılan Yöntem	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutarı 31 Aralık 2025
Kemerburgaz 18 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2025	36.530.298
Kemerburgaz 19 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2025	19.338.808
Kemerburgaz 20 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2025	17.558.895
Gaziosmanpaşa Yurt Binası	Maliyet Yaklaşımı	31 Aralık 2025	412.153.000
Serenity Suites Airport Hotel	Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2025	282.584.344
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2025	2.289.516.121
Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi	Maliyet Yaklaşımı	31 Aralık 2025	4.417.284.023
			7.474.965.489

(**) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31 Aralık 2025 tarihinde SPK tarafından yetkilendirilen ve Şirket'ten bağımsız olan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından değerlenmiştir. Bu değerleme sonucunda 31 Aralık 2025 tarihinde 175.139.215 TL'lik değerleme azalışı olmuştur. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinin tespitinde, pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esas alınmıştır. Rayiç değer hiyerarşisi Seviye 3'tür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin hazırladığı değerleme raporundan faydalanılmıştır.

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Taşınmazın adı	Kullanılan Yöntem	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutarı 31 Aralık 2024
Kemerburgaz 17 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2024	50.433.234
Kemerburgaz 18 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2024	36.177.985
Kemerburgaz 19 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2024	18.843.102
Kemerburgaz 20 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2024	17.109.074
Kemerburgaz 24 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2024	52.776.099
Gaziosmanpaşa Yurt Binası	Maliyet Yaklaşımı	31 Aralık 2024	406.240.318
Serenity Suites Airport Hotel	Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2024	280.625.497
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi	Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2024	2.432.946.378
Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi	Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2024	4.358.766.679
			7.653.918.366

Taşınmazın adı	Kullanılan Yöntem	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutarı 31 Aralık 2023
Kemerburgaz 17 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2023	61.754.775
Kemerburgaz 18 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2023	41.459.152
Kemerburgaz 19 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2023	19.783.782
Kemerburgaz 20 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2023	17.892.195
Kemerburgaz 24 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2023	62.600.426
Gaziosmanpaşa Yurt Binası	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2023	460.991.047
Serenity Suites Airport Hotel	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2023	327.396.237
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi (*)	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2023	4.528.936.216
Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2023	3.032.605.554
			8.553.419.384

Şirket, 1 Ocak-30 Haziran 2026 döneminde ilgili gayrimenkullerden 11.736.254 TL tutarında kira geliri elde etmiştir (2025: 21.245.740 TL 2024: 19.346.661 TL, 2023: 2.433.241 TL).

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. Bu kapsamda, gayrimenkullerin geçmiş dönemlerdeki değerlerinin 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücüne taşınması amacıyla, ilgili dönemlerde gerçekleşen enflasyon etkileri dikkate alınarak düzeltme yapılmıştır. Bu çerçevede, Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla değerleme raporu 2.035.113.570 TL olup 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 1,44379 katsayısı ile çarpılarak 2.938.276.621 TL 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporu 1.578.443.396 TL olduğundan dolayı değer azalışı olmaktadır.31 Aralık 2025 yılı için 1,30892 katsayısı çarpılarak 2.066.056.130 TL, 31 Aralık 2025 değerleme raporu 1.944.255.270 TL olduğundan dolayı değer azalışı olmaktadır. 30 Haziran 2026 yılının ilk altı aylık dönemi için 1,17758 katsayısı ile çarpılmak suretiyle 2.289.516.121 TL 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücüne getirilmiş ve tabloda yer alan değerlere ulaşılmıştır.

ilgili dönemlerdeki enflasyon oranlarının gayrimenkullerin nominal değer artış oranlarının üzerinde gerçekleşmesi, gayrimenkullerin satın alma gücü açısından değer kaybına neden olmuştur. Dolayısıyla, gayrimenkullerin nominal olarak değerlerinde artış meydana gelmiş olsa dahi, söz konusu değer artışlarının aynı dönemlerde gerçekleşen enflasyonun altında kalması nedeniyle reel anlamda değer kaybı ve buna bağlı olarak zarar etkisi ortaya çıkmıştır.

Bu nedenle tabloda yer alan değer değişikliklerinin değerlendirilmesinde, yalnızca gayrimenkullerin nominal değerlerindeki artış veya azalışların değil, aynı zamanda ilgili dönemlerdeki enflasyonun ve 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü esasına göre yapılan düzeltmelerin birlikte dikkate alınması gerekmektedir.

Kemerburgaz 17 Nolu Dükkân
Kemerburgaz 17 Nolu Dükkân, bodrum katta 136 m2, zemin katta 136 m2, asma katta 90 m2 olmak üzere brüt 341 m2 alana sahiptir. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. İlgili Gayrimenkul 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satılmıştır.

Kemerburgaz 18 Nolu Dükkân
Kemerburgaz 18 Nolu Dükkân, bodrum katta 92 m2, zemin katta 92 m2, asma katta 69 m2 olmak üzere brüt 253 m2 alana sahiptir. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Kemerburgaz 18 Nolu Dükkan'ın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir. İlgili bağımsız bölüm mevcutta veteriner muayenehanesi olarak kullanılmaktadır. Kemerburgaz 18 Nolu Dükkan'ın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 31.021.500 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 36.530.298 TL olarak raporlanmıştır.

Kemerburgaz 19 Nolu Dükkân
Kemerburgaz 19 Nolu Dükkân, zemin katta 63 m2, asma katta 37 m2 olmak üzere brüt 100 m2 alana sahiptir. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Kemerburgaz 19 Nolu Dükkan'ın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir. İlgili bağımsız bölüm mevcutta güzellik salonu olarak kullanılmaktadır. Kemerburgaz 19 Nolu Dükkan'ın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 16.422.500 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 19.338.808 TL olarak raporlanmıştır.

Kemerburgaz 20 Nolu Dükkân
Kemerburgaz 20 Nolu Dükkân, zemin katta 58 m2, asma katta 32 m2 olmak üzere brüt 90 m2 alana sahiptir. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Kemerburgaz 20 Nolu Dükkânın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar yaklaşımı kullanılarak tespit edilmiştir. İlgili bağımsız bölüm mevcutta eczane olarak kullanılmaktadır. Kemerburgaz 20 Nolu Dükkan'ın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 14.911.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 17.558.895 TL olarak raporlanmıştır.

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kemerburgaz 24 Nolu Dükkân
Kemerburgaz 24 Nolu Dükkân, bodrum katta 140 m2, zemin katta 140 m2, asma katta 78 m2 olmak üzere brüt 253 m2 alana sahiptir. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. İlgili Gayrimenkul 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satılmıştır.

Gaziosmanpaşa Yurt Binası
Gaziosmanpaşa Yurt Binası, 1.140 m2 yüz ölçümüne yurt binası ve arsa alanına sahiptir. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Gaziosmanpaşa Yurt Binası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; maliyet yaklaşımı sonucu tespit edilmiştir. Mevcutta yurt binası olarak İBB'ye kiralanmıştır. Gaziosmanpaşa Yurt Binası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 350.000.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 412.153.000 TL olarak raporlanmıştır.

Serenity Suites Airport Hotel
Serenity Suites Airport Hotel 4.930,7 m2 yüz ölçümüne sahip parsel üzerine yapılmış 4 adet bloktan oluşmaktadır. A blokta 53 adet, B blokta 76 adet, C blok 58 adet, D blokta 50 adet bağımsız bölüm olarak toplam 237 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Değerlemeye konu olan kısım B blokta yer alan 2 adet iş yeri ve 43 adet daireden oluşmak üzere 45 adet bağımsız bölümdür. Serenity Suites Airport Hotel'inin ilgili bağımsız bölümlerinin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; gelir yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Serenity Suites Airport Hotel'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 239.970.400 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 282.584.344 TL olarak raporlanmıştır.

İstanbul Arnavutköy Ömerli Mah. 10702 Ada 5 Parsel- Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi
İstanbul Arnavutköy Ömerli Mah. 10702 Ada 5 Parsel- Arsa, 25.691,15 m2 yüz ölçümüne sahip bir arsadır. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. İstanbul Arnavutköy Ömerli Mah. 10702 Ada 5 Parsel- Arsa'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi ruhsatlı arsa üzerinde gerçekleştirilecektir. Arsanın %55,71'i Şirkete, %44,29'u Farsa Yapı'ya ait olup projenin ilgili şirketle birlikte ortaklaşa gerçekleştirilip lojistik merkezi olarak kiraya verilmesi planlanmaktadır. Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi'nin toplam inşaat alan 68.502,45 m²'dir. Ayrıca söz konusu ruhsatın eki olan onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Projesinde kat planlarında kat isimleri 6.bodrum kat, 5.bodrum kat, 4.bodrum kat, 3.bodrum kat, 2.bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat, 1.normal kat olarak isimlendirilmiş, ancak inşaat alanı bilgileri kısmında bu katlar 2.bodrum kat, 2.bodrum 1.asma kat, 2.bodrum 2.asma kat, 1.bodrum kat, 1.bodrum 1.asma kat, 1.bodrum 2.asma kat, zemin kat, zemin kat 1.asma kat, zemin kat 2.asma kat olarak adlandırılmışlardır. Projesine göre; 2.bodrum katı 17.458 m², 2.bodrum 1.asma katı 2.826 m², 2.bodrum 2.asma katı 566 m², 1.bodrum katı 14.908 m², 1.bodrum 1.asma katı 2.571 m², 1.bodrum 2.asma katı 812 m², zemin katı 13.658 m², zemin kat 1.asma katı 1.943 m², zemin kat 2.asma katı 606 m² dir. Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi'nin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 1.944.255.270 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 2.289.516.121 TL olarak raporlanmıştır.

İstoç 2144 Ada 4 Parsel Arsa- Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi
İstoç 2144 Ada 4 Parsel Arsa, 25.807,92 m2 yüz ölçümüne sahip bir arsadır. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. İstoç 2144 Ada 4 Parsel Arsa'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir. Arsa üzerinde gerçekleştirilecek olan ve 153.564,75 m2 inşaat alanına sahip Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi'nin yapı ruhsatı alınmış ve inşaat çalışmaları başlamıştır. Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi'nin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 3.751.154.082 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 4.437.164.717 TL olarak raporlanmıştır.

NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2026
Maliyet				
Döşeme ve demirbaşlar	1.517.896	--	--	1.517.896
	1.517.896	**--**	**--**	**1.517.896**
Birikmiş amortisman				
Döşeme ve demirbaşlar	43.274	151.784	--	195.058
	43.274	**151.784**	**--**	**195.058**
Net kayıtlı değer	**1.474.622**			**1.322.838**

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Maliyet				
Döşeme ve demirbaşlar	--	1.517.896	--	1.517.896
	--	**1.517.896**	**--**	**1.517.896**
Birikmiş amortisman				
Döşeme ve demirbaşlar	--	43.274	--	43.274
	--	**43.274**	**--**	**43.274**
Net kayıtlı değer	**--**			**1.474.622**

NOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

14.1 Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli borç karşılıkları				
İzin karşılığı	412.956	--	--	--
	412.956	**--**	**--**	**--**

İzin karşılığı hareket tablosu aşağıda yer almaktadır;

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi	**--**	**--**	**--**	**--**
Dönem içi ayrılan karşılık	412.956	--	--	--
Parasal kazanç/(kayıp)	--	--	--	--
Dönem sonu karşılık tutarı	**412.956**	**--**	**--**	**--**

NOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

14.2 Dava ve İhtilaflar

30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde Şirketin lehine veya aleyhine herhangi bir dava bulunmamaktadır.

14.3 Verilen/Alınan Teminatlar/İpotekler/Rehinler (TRİ)

Verilen TRİ

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	235.065.112	511.474.631
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	369.925.923	--
i.Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
ii.B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	369.925.923	--
iii.C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
	--	--	**604.991.035**	**511.474.631**

Verilen teminat/rehin/ipoteklerin detayı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Kime Verildiği	Döviz Cinsi	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kanuni rehin (*)	Kamu Kurumu	TL	--	--	235.065.112	339.384.658
İpotekler (**)	Banka	TL	--	--	--	172.089.973
Kefaletler	Banka	TL	--	--	369.925.923	--
			--	--	**604.991.035**	**511.474.631**

(*) İstoç 2144 Ada 4 Parsel Arsa'nın alımına ilişkin Hazine ve Maliye Bakanlığın'a verilen kanuni rehindir.
(**) Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine verilen 422 ada 6 parsel ipotek rehni Ocak 2024 tarihi itibarıyla kaldırılmıştır.

Alınan teminat/rehin/ipoteklerin detayı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Kimden Alındığı	Döviz Cinsi	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Teminat Mektubu	Banka	TL	7.000.000	8.243.060	--	--
Teminat çeki	Müşteri	TL	1.380.250	1.625.355	--	--
Kefalet	Ortak	TL	260.000.000	365.049.800	--	--
			268.380.250	**374.918.215**	--	--

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Temmuz 2026 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 73.729,87 TL (31 Aralık 2025: 64.948,77 TL) tavanından hesaplamıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %21,00 enflasyon oranı ve %24,80 iskonto oranı varsayımına göre, %3,14 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

Kıdem tazminatı karşılığı	**30 Haziran 2026**	**31 Aralık 2025**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Dönem başı	**--**	**--**	**--**	**--**
Faiz maliyeti	**--**	**--**	**--**	**--**
Aktüeryal kazanç/kayıp	**--**	**--**	**--**	**--**
Parasal (kayıp)/kazanç	**--**	**--**	**--**	**--**
Hizmet maliyeti	535.569	**--**	**--**	**--**
Yıl içerisindeki ödemeler	(67.262)	**--**	**--**	**--**
Dönem sonu	**468.307**	--	--	--

NOT 16 – ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in sermayesi 501.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari kıymette 501.000.000 paya bölünmüştür. (31 Aralık 2025: 501.000.000 TL olup, her biri 1 TL 501.000.000 paya bölünmüştür, 31 Aralık 2024: 501.000.000 TL olup, her biri 1 TL 501.000.000 paya bölünmüştür, 31 Aralık 2023: 474.000.000 TL her biri 1 TL 474.000.000 paya bölünmüştür).

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		**31 Aralık 2025**		**31 Aralık 2024**		**31 Aralık 2023**	
	Pay yüzdesi	**Pay Tutarı**	**Pay yüzdesi**	**Pay Tutarı**	**Pay yüzdesi**	**Pay Tutarı**	**Pay yüzdesi**	**Pay Tutarı**
Bayram Sağlam	--	--	33,33%	167.000.000	33,33%	167.000.000	33,33%	158.000.000
Fatih Sağlam	66,67%	334.000.000	33,33%	167.000.000	33,33%	167.000.000	33,33%	158.000.000
Adnan Sağlam	33,33%	167.000.000	33,33%	167.000.000	33,33%	167.000.000	33,33%	158.000.000
	100,00%	**501.000.000**	**100,00%**	**501.000.000**	**100,00%**	**501.000.000**	**100,00%**	**474.000.000**
Sermaye düzeltme farkları		640.083.029		640.083.029		640.083.029		612.601.740
Toplam	**100,00%**	**1.141.083.029**	**100,00%**	**1.141.083.029**	**100,00%**	**1.141.083.029**	**100,00%**	**1.086.601.740**

Pay Devri

Şirket'in 15 Mayıs 2026 tarihli 2026/31 no'lu Sermaye Piyasası Kurulu Bülteninde yayınlanan Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ortaklık yapısındaki pay devri değişikliğine izin verilmesi talebi olumlu karşılanmış olup 167.000.000 TL pay tutarı Bayram Sağlam'dan Fatih Sağlam'a pay devri gerçekleşmiştir.

Sermaye Arttırımı

Şirket, 2024 yılı dönem içerisinde 10 Ocak 2024 tarihli Genel Kurul kararı ile sermayesini 474.000.000 TL'den 501.000.000 TL'ye çıkarmıştır. Artırılan 27.000.000 TL'nin tamamı nakden ödenmiştir.

Şirket, 2023 yılı dönem içerisinde sermayesini 400.000 TL'den 474.000.000 TL'ye çıkarmıştır. İlgili artışın 203.849.528 TL'si İstanbul Arnavutköy Ömerli 224 Ada 5 Parsel arsanın (Not 11) ayni sermaye yoluyla konulması, 238.380.615 TL'si nakit olarak, 31.369.857 TL'si ise ilişkili taraf olan Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.'nin kısmı bölünmeye konu olan gayrimenkullerin (Not 11) kısmi bölünmesi yoluyla gerçekleşmiştir. Şirket'in kısmı bölünme yoluyla edindiği ve ayni sermaye olarak sermayesine ilave ettiği yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki 596.891.644 TL fark ile ayni sermaye olarak sermayeye ilave edilen ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilen İstanbul Arnavutköy'deki arsanın maliyet değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki 275.373.798 TL fark, ertelenmiş vergi etkisi dikkate alınarak geçmiş yıl karları hesabında muhasebeleştirmiştir.

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

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

NOT 16 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Özkaynak Kalemlerine İlişkin İlave Açıklamalar

30 Haziran 2026 itibarıyla Şirketin Vergi Usul Kanunu'na uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında özkaynaklar içerisinde yer alan fon kalemleri aşağıdaki gibidir:

	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	148.755.884	640.083.029	(491.327.145)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	7.601.685	8.636.181	(1.034.496)

NOT 17 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2026, 1 Ocak-30 Haziran 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla satış gelirleri ile ilgili detaylar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Kira gelirleri	11.736.254	11.430.398	21.245.740	19.346.661	2.433.241
Daire satışları (*)	81.366.747	--	225.993.437	--	--
	93.103.001	**11.430.398**	**247.239.177**	**19.346.661**	**2.433.241**

(*) 5 Şubat 2026 tarihinde Topkapı sitesi B blok 14 no'lu dairenin satışı, 20 Nisan 2026 tarihinde A blok 148 no'lu, 23 Mayıs 2026 tarihinde A blok 141 ve 146 no'lu dairelerin satışı gerçekleşmiştir. 2025 yılı Eylül, Kasım ve Aralık aylarında Topkapı sitesi A blok 111-144-145-149-150 no'lu, B blok 7-5-15 no'lu ve C Blok 10-20 no'lu dairelerin satışı gerçekleşmiştir.

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2026, 1 Ocak-30 Haziran 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla satış maliyetleri ile ilgili detaylar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Satılan daire maliyetleri	(49.241.673)	--	(128.428.892)	--	--
	(49.241.673)	**--**	**(128.428.892)**	**--**	**--**

NOT 18 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2026, 1 Ocak-30 Haziran 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Genel yönetim giderleri					
Danışmanlık giderleri	1.297.582	1.604.160	958.508	1.209.887	351.098
Personel giderleri	8.968.657	1.930.834	6.473.767	--	--
Vergi, resim ve harç giderleri	639.444	2.065.370	2.272.974	2.014.049	948.397
Aidat giderleri	--	--	794.660	--	--
Kira gideri	64.975	16.646	90.204	42.461	14.385
Amortisman gideri	151.784	--	43.274	--	--
Sigorta giderleri	5.207	66.309	75.409	137.407	--
Diğer giderler	529.996	104.684	519.942	26.492	85.780
	11.657.645	**5.788.003**	**11.228.738**	**3.430.296**	**1.399.660**

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Satış ve dağıtım giderleri					
Komisyon giderleri	9.641.682	--	--	--	--
	9.641.682	**--**	**--**	**--**	**--**

NOT 19 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2026, 1 Ocak-30 Haziran 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2025,1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Esas faaliyetlerden diğer gelirler					
Ertelenmiş finansman gelirleri	3.560.016	--	10.742.304	--	--
Kur farkı gelirleri	807.167	--	1.237.275	--	3.120.036
Teşvik gelirleri	677.773	38.996	--	--	--
Diğer gelirler	71.228	53.036	213.786	41.742	2.496
	5.116.184	**92.032**	**12.193.365**	**41.742**	**3.122.532**

NOT 19 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2026, 1 Ocak-30 Haziran 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Esas faaliyetlerden diğer giderler					
Kur farkı giderleri	630.124	--	2.142.921	--	--
Ertelenmiş finansman giderleri	9.317.251	--	373.990	--	--
Diğer giderler	61.362	19.077	446.190	--	3.003
	10.008.737	**19.077**	**2.963.101**	**--**	**3.003**

NOT 20 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2026, 1 Ocak-30 Haziran 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Yatırım faaliyetlerinden gelirler					
Faiz gelirleri	88.252	43.305	380.089	558.313	62.997
Menkul kıymet satış gelirleri	1.340.977	78.307	3.961.747	908.113	--
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme gelirleri (*)	--	--	--	--	7.451.930.092
	1.429.229	**121.612**	**4.341.836**	**1.466.426**	**7.451.993.089**

(*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer artışı 3.348.584.155 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 7.451.930.092 TL olarak raporlanmıştır.

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2026, 1 Ocak-30 Haziran 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2025,1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Yatırım faaliyetlerinden giderler					
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme giderleri (**)	--	--	175.139.215	900.352.776	--
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satış zararları (*)	--	14.529.103	14.196.950	--	--
	--	**14.529.103**	**189.336.165**	**900.352.776**	**--**

(*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerde bulunan Kemerburgaz 17-24 no'lu dairelerinin satış zararlarıdır.

(**) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer azalışı 148.728.082 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 175.139.215 TL olarak raporlanmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer azalışı 584.129.559 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 30 Haziran 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 900.352.776 TL olarak raporlanmıştır.

NOT 21 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2026, 1 Ocak-30 Haziran 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Faiz giderleri	1.595.975	64.100.188	76.528.848	45.655.536	22.473.243
Diğer	--	--	--	31.588	--
	1.595.975	**64.100.188**	**76.528.848**	**45.687.124**	**22.473.243**

NOT 22 – GELİR VERGİLERİ

Kurumlar Vergisi

Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Şirket ve Türkiye'de yerleşik bağlı ortaklıkları, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 Sayılı Kanun ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nda tanımlı ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonlarının yararlandığı, kurumlar vergisi istisna uygulaması, kar dağıtım şartına bağlanmıştır. İlgili kanun ile ayrıca için %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiştir.

Yeni kurumlar vergisi uygulaması 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlar için uygulanacaktır.

1 Ocak 2025 tarihinden itibaren gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları, kurumlar vergisi istisna uygulamasının devamı için, taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları zorunludur. Kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda ise %30 kurumlar vergisine tabi olunacaktır.

İlk defa faaliyete başlayan kurumlar için, faaliyete başladıkları hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca kar dağıtım şartı uygulanmayacak olup kurumlar vergisi istisna uygulaması devam edecektir.

7524 Sayılı Kanun ile ayrıca asgari kurumlar vergisi yürürlüğe girmiştir. 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere uygulanacak asgari kurumlar vergisi oranı %10'dur. Gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları taşınmazlardan elde ettikleri kazançları üzerinden %10 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

NOT 22 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Kurumlar Vergisi (Devamı)

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2026,1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Cari vergi yükümlülüğü				
Kurumlar vergisi karşılığı	1.265.417	11.334.647	2.927.854	942.893
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	(974.517)	(5.864.940)	(558.492)	(465.975)
Ödenecek kurumlar vergisi	**290.900**	**5.469.707**	**2.369.362**	**476.918**

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2026, 1 Ocak-30 Haziran 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Vergi gideri/geliri					
Cari kurumlar vergisi	(1.265.417)	(3.938.143)	(11.334.647)	(2.927.854)	(942.893)
Ertelenmiş vergi geliri / gideri	(337.160.131)	(97.833.194)	(517.025.857)	(704.209.583)	(1.802.038.619)
	(338.425.548)	**(101.771.337)**	**(528.360.504)**	**(707.137.437)**	**(1.802.981.512)**

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2026,1 Ocak-31 Aralık 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla dönem vergi giderinin/gelirinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Muhasebe karı/ (zararı)	**363.513.949**	**361.344.376**	**(316.333.954)**	**7.524.968.861**
Yerel vergi oranı %30 üzerinden hesaplanan vergi (2025: %30,2024: %30,2023:%25)	(109.054.185)	(108.403.313)	94.900.185	(1.881.242.215)
KVK 5/1-E Taşınmaz satış kazancı istisnası	--	5.484.750	--	--
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	(13.580)	(44.619)	(7.595)	(2.823)
Enflasyon ve diğer düzeltmelerin etkisi	(229.357.783)	(425.397.322)	(802.030.027)	78.263.526
	(338.425.548)	**(528.360.504)**	**(707.137.437)**	**(1.802.981.512)**

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında, varlıkların gelire dönüştüğü veya borçların ödendiği dönemlerde uygulanması beklenen vergi oranları dikkate alınmıştır

NOT 22 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)

	Toplam Geçici Farklar				Ertelenen Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri)			
	30 Haziran 2026	**31 Aralık 2025**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**	**30 Haziran 2026**	**31 Aralık 2025**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin düzeltmeler	(6.618.058.213)	(6.441.957.180)	(6.385.701.076)	(7.129.806.007)	(1.985.417.464)	(1.932.587.154)	(1.915.710.323)	(1.782.451.502)
Maddi duran varlıklara ilişkin düzeltmeler	(44.679)	30.512	--	--	(13.404)	9.154	--	--
Ertelenmiş finansman geliri	(3.242.424)	(10.742.304)	--	--	(972.727)	(3.222.691)	--	--
Ertelenmiş finansman gideri	194.895	373.990	--	--	58.469	112.197	--	--
Peşin ödenmiş giderlere ilişkin düzeltmeler	(4.216.022)	(2.154.579)	(1.432)	(48.636)	(1.264.808)	(646.375)	(429)	(12.159)
Ertelenmiş gelirlere ilişkin düzeltmeler	5.481.816	3.426.647	--	--	1.644.545	1.027.994	--	--
Stoklara ilişkin düzeltmeler	(213.867.777)	(276.781.342)	(162.887.294)	(128.897.900)	(64.160.333)	(83.034.403)	(48.866.188)	(32.224.475)
Kredi faiz düzeltmesi	9.477.969	16.156.345	19.403.208	13.537.188	2.843.391	4.846.905	5.820.962	3.384.297
Kıdem tazminatına ilişkin düzeltmeler	468.307	--	--	--	140.492	--	--	--
İzin karşılığınına ilişkin düzeltmer	412.956	--	--	--	123.887	--	--	--
Diğer düzeltmeler	--	--	(5.304)	--	--	--	(1.591)	--
Ertelenen vergi yükümlülük/ varlıkları,Net					**(2.047.017.952)**	**(2.013.494.373)**	**(1.958.757.569)**	**(1.811.303.839)**

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2026, 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla %30 üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülükleri hareketleri aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	**1 Ocak – 30 Haziran 2026**	**1 Ocak – 31 Aralık 2025**	**1 Ocak – 31 Aralık 2024**	**1 Ocak – 31 Aralık 2023**
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi (-)	(2.013.494.373)	(1.958.757.569)	(1.811.303.839)	(15.266.579)
Parasal (kayıp)/kazanç	303.636.552	462.289.053	556.755.853	6.001.359
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(337.160.131)	(517.025.857)	(704.209.583)	(1.802.038.619)
	(2.047.017.952)	**(2.013.494.373)**	**(1.958.757.569)**	**(1.811.303.839)**

NOT 23 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanan ve parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanan net parasal pozisyon kazançları (kayıpları) detayı aşağıdaki gibidir:

Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	**30 Haziran 2026**	**31 Aralık 2025**
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	**345.999.079**	**497.108.902**
Stoklar	67.515.191	90.657.424
Peşin Ödenmiş Giderler	2.391.771	1.365.620
Maddi Duran Varlıklar	222.380	12.761
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.142.653.468	1.798.370.831
Ertelenmiş gelirler	(3.903.810)	(3.426.647)
Sermaye Düzeltme Farkları	(172.077.337)	(269.309.825)
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	(964.546)	(82.372)
Geçmiş Yıllar Karları	(689.838.038)	(1.120.478.890)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	**12.168**	**8.946.840**
Hasılat	(3.336.475)	(2.982.373)
Satışların Maliyeti (-)	2.154.386	4.331.046
Genel Yönetim Giderleri (-)	366.578	918.140
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	679.104	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(48.091)	(31.387)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20.438	--
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(102.730)	(67.928)
Finansman Gideri (-)	278.958	6.779.342
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	**346.011.247**	**506.055.742**

NOT 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Pay başına kazanç/kayıp, hissedarlara ait net karın/zararın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2026, 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla pay başına kazancı ve kaybı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2026	**1 Ocak-30 Haziran 2025**	**1 Ocak-31 Aralık 2025**	**1 Ocak-31 Aralık 2024**	**1 Ocak-31 Aralık 2023**
Net dönem karı/(zararı)	25.088.401	(81.641.576)	(167.016.128)	(1.023.471.391)	5.721.987.349
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	482.104.110	482.104.110	482.104.110	52.302.466	400.000
Pay başına kazanç /(kayıp)	**5,204**	**(16,934)**	**(34,643)**	**(1.956,832)**	**1.430.496,837**

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan riskler ve detayı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve öz kaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı kredileri de içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla çıkarılmış sermaye, kar yedeklerini de içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Sektördeki diğer şirketlere paralel olarak Şirket sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda gösterildiği gibi özkaynaklar ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

	30 Haziran 2026	**31 Aralık 2025**	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Toplam yükümlülükler	2.406.773.514	2.325.616.834	2.133.130.222	2.020.679.491
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 4)	(6.918.996)	(424.512)	(270.372)	(33.197.589)
Net borç	**2.399.854.518**	**2.325.192.322**	**2.132.859.850**	**1.987.481.902**
Toplam özsermaye	5.747.067.540	5.721.979.139	5.888.995.267	6.857.985.369
Toplam sermaye	8.146.922.058	8.047.171.461	8.021.855.117	8.845.467.271
Borç/sermaye oranı	**29%**	**29%**	**27%**	**22%**

Kredi Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır.

Şirket yönetimi bu riskleri, her bir müşteri için ayrı ayrı yaptığı ve dönem gözden geçirdiği kredibilite çalışması ile minimize etmektedir. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski, müşteriler için belirlenen kredi limitleri ve gerektiğinde alınan teminat mektubu, ipotek, kefalet ve teminat çekleri ile yönetmektedir.

Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Müşterilere, kredi geçmişleri ve güncel veri ve bilgiler kapsamındaki kredibiliteleri dikkate alınarak limit tanımlanmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

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

Kredi Riski (Devamı)

30 Haziran 2026	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankadaki Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	**--**	**8.420.610**	**--**	**2.140.916**	**6.908.220**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	8.420.610	--	2.140.916	6.908.220
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

31 Aralık 2025	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankadaki Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	**--**	**21.176.595**	**--**	**1.049.645**	**411.822**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	21.176.595	--	1.049.645	411.822
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

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

Kredi Riski (Devamı)

31 Aralık 2024	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankadaki Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	**--**	**--**	**--**	**--**	**199.931**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	199.931
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

31 Aralık 2023	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankadaki Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	**--**	**273.734**	**--**	**--**	**33.007.938**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	273.734	--	--	33.007.938
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Likitide Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin, sözleşmeye göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

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

Likitide Riski (Devamı)

30 Haziran 2026

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	6 Ay veya Daha Az	6-12 Ay Arası	1-5 Yıl
Borçlanmalar	48.753.361	48.753.361	26.420.777	22.332.584	--
Ticari borçlar	243.187.381	243.187.381	243.187.381	--	--
Diğer borçlar	78.150	78.150	78.150	--	--
	292.018.892	**292.018.892**	**269.686.308**	**22.332.584**	**--**

31 Aralık 2025

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	6 Ay veya Daha Az	6-12 Ay Arası	1-5 Yıl
Borçlanmalar	86.775.812	86.775.812	71.446.814	15.328.998	--
Ticari borçlar	147.929.487	147.929.487	147.929.487	--	--
Diğer borçlar	252.200	252.200	252.200	--	--
	234.957.499	**234.957.499**	**219.628.501**	**15.328.998**	**--**

31 Aralık 2024

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	6 Ay veya Daha Az	6-12 Ay Arası	1-5 Yıl
Borçlanmalar	158.160.875	158.160.875	62.064.217	96.096.658	--
Ticari borçlar	9.265.822	9.265.822	9.265.822	--	--
Diğer borçlar	790.587	790.587	790.587	--	--
	168.217.284	**168.217.284**	**72.120.626**	**96.096.658**	**--**

31 Aralık 2023

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	6 Ay veya Daha Az	6-12 Ay Arası	1-5 Yıl
Borçlanmalar	207.146.752	207.146.752	83.013.594	82.829.472	41.303.686
Ticari borçlar	98.627	98.627	98.627	--	--
Diğer borçlar	1.372.561	1.372.561	1.372.561	--	--
	208.617.940	**208.617.940**	**84.484.782**	**82.829.472**	**41.303.686**

Piyasa Riski

Piyasa riski; döviz kurları ve faiz oranlarındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriyi optimize etmeyi amaçlamaktadır.

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

Kur Riski

Şirket'in döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır. 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

30 Haziran 2026	**TL Karşılığı**	**ABD Doları (TL Karşılığı)**	**Euro (TL Karşılığı)**
Nakit ve nakit benzerleri	43.029	43.029	--
Ticari alacaklar	7.651.166	5.819.388	1.831.778
Toplam Varlıklar	**7.694.195**	**5.862.417**	**1.831.778**
Ticari borçlar	770.254	770.254	**--**
Ertelenmiş gelirler	6.374.138	6.374.138	**--**
Toplam Yükümlülükler	**7.144.392**	**7.144.392**	--
Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu	**549.803**	**(1.281.975)**	**1.831.778**

31 Aralık 2025	**TL Karşılığı**	**ABD Doları (TL Karşılığı)**	**Euro (TL Karşılığı)**
Nakit ve nakit benzerleri	46.551	46.551	--
Ticari alacaklar	20.812.454	6.309.224	14.503.230
Peşin ödenmiş giderler	13.420	13.420	--
Toplam Varlıklar	**20.872.425**	**6.369.195**	**14.503.230**
Ticari borçlar	77.982	77.982	--
Ertelenmiş gelirler	31.693.299	31.693.299	--
Toplam Yükümlülükler	**31.771.281**	**31.771.281**	**--**
Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu	**(10.898.856)**	**(25.402.086)**	**14.503.230**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in dövizli bakiyesi bulunmamaktadır.

Duyarlılık Analizi

Şirket 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ABD Doları'nın %10 artması durumunda (128.198) TL kayıp (31 Aralık 2025: (2.540.209) TL kayıp), Euro'nun %10 artması durumunda 183.178 TL kazanç (31 Aralık 2025: 1.450.323 TL kazanç) döviz riskine maruz kalacaktır.

Faiz Oranı Riski

Şirket'in 30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025,31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR

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

Rayiç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar
Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler
Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir. Kısa vadeli kredilerinin ise vadelerinin kısa olması nedeniyle taşınan değerlerinin rayiç değeri yansıttığı varsayılmaktadır. Uzun vadeli krediler iskonto edilmiş değeri gösterilmektedir.

NOT 27 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

1) Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemlerine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 250.000 TL tutarındadır (31 Aralık 2025: 294.395 TL).

2) Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmeti bulunmamaktadır.

NOT 28 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	6.918.996	44.857.745	270.372	33.197.589
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	8.055.350.993	7.957.071.982	8.011.261.800	8.845.044.735
C	C İştirakler	Md.24/(b)	--	--	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--	--	--
	Diğer varlıklar		91.571.065	45.666.246	10.593.317	422.536
D	**Toplam varlıklar (aktif toplamı)**	**Md.3/(k)**	**8.153.841.054**	**8.047.595.973**	**8.022.125.489**	**8.878.664.860**
E	Finansal borçlar	Md.31	48.753.361	86.775.812	158.160.875	207.146.752
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	252.200	790.587	1.372.561
I	Özkaynaklar	Md.31	5.747.067.540	5.721.979.139	5.888.995.267	6.857.985.369
	Diğer kaynaklar		2.358.020.153	2.238.588.822	1.974.178.760	1.812.160.178
D	**Toplam kaynaklar**	**Md.3/(k)**	**8.153.841.054**	**8.047.595.973**	**8.022.125.489**	**8.878.664.860**

	Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A 1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--	--	--
A 2	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	--	--	--	--
A 3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--	--	--
B 1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--	--	--
B 2	Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--	--	--
C 1	Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	--	--	--	--
C 2	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--	--	--
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	--	44.433.233	--	--

NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

	Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	Azami/ Asgari Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	98,79%	98,88%	99,86%	99,62%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	0,08%	0,56%	0,00%	0,37%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	0,85%	1,52%	2,70%	3,04%	≤%500
8	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md.24/(b)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)	0,00%	0,55%	0,00%	0,00%	≤%10