DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Eylül 2026 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun, özet nakit akışları tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal tablolar") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "*Ara Dönem Finansal Raporlama"* Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.,
a Turkish corporation and a member firm of the KPMG network of independent
member firms affiliated with KPMG International Cooperative, a Swiss entity.

Sonuç

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

Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının bağımsız denetimi ve 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait özet finansal tablolarının sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiş olup, 26 Şubat 2026 tarihli bağımsız denetçi raporunda ve 7 Kasım 2025 tarihli sınırlı denetim raporunda sırasıyla olumlu görüş ve olumlu sonuç bildirilmiştir.

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

Gönenç Sönmez, SMMM
Sorumlu Denetçi
6 Kasım 2026
İstanbul, Türkiye

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

FİNANSAL DURUM TABLOSU 1

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 2

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 3

NAKİT AKIŞ TABLOSU 4

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR 5-52

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2026	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**743.511.328**	**224.914.629**
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	128.864.802	72.283.636
Ticari Alacaklar	5	567.405.032	141.728.947
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*24*	*446.574.543*	*108.568.217*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*5*	*120.830.489*	*33.160.730*
Diğer Alacaklar	6	24.216	35.775
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*24.216*	*35.775*
Peşin Ödenmiş Giderler	7	19.877.910	4.564.456
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	12.233.346	4.343.808
Diğer Dönen Varlıklar	13	15.106.022	1.958.007
Ara Toplam		**743.511.328**	**224.914.629**
Duran Varlıklar		**24.244.860.951**	**24.143.295.599**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	24.224.675.928	24.116.616.860
Maddi Duran Varlıklar	10	4.400.654	6.391.413
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	1.211.565	1.454.896
Peşin Ödenmiş Giderler	7	14.189.809	18.344.689
Diğer Duran Varlıklar	13	382.995	487.741
Toplam Varlıklar		**24.988.372.279**	**24.368.210.228**
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**3.654.426.132**	**4.094.975.573**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	3.490.480.931	3.985.843.072
Ticari Borçlar	5	132.931.276	81.471.180
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	*30.367.956*	5.309.714
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*5*	*102.563.320*	*76.161.466*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.025.922	819.524
Diğer Borçlar	6	1.156.883	858.031
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*1.156.883*	*858.031*
Kısa Vadeli Karşılıklar	12	5.685.012	5.778.254
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		*5.685.012*	*5.778.254*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	21.178.681	15.794.920
Ertelenmiş Gelirler	7	1.967.427	4.410.592
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*7*	*1.967.427*	*4.410.592*
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**3.983.691.754**	**3.137.724.892**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	633.927.879	890.420.181
Diğer Borçlar	6	6.250.056	6.597.709
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*6.250.056*	*6.597.709*
Ertelenmiş Gelirler	7	-	1.023.448
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	*1.023.448*
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	3.294.253	3.934.559
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		*3.294.253*	*3.934.559*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	3.340.219.566	2.235.748.995
ÖZKAYNAKLAR		**17.350.254.393**	**17.135.509.763**
Ödenmiş Sermaye	15	332.007.786	332.007.786
Sermaye Düzeltmesi Farkları	15	6.779.337.586	6.779.337.586
Paylara İlişkin Primler	15	4.737.945.862	4.737.945.862
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler	15	(4.451.581)	(4.750.533)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		75.387.651	75.387.651
Geçmiş Yıllar Karları veya (Zararları)	15	5.215.581.411	5.507.611.472
Net Dönem Karı veya (Zararı)	15	214.445.678	(292.030.061)
TOPLAM KAYNAKLAR		**24.988.372.279**	**24.368.210.228**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR

	Dipnot	Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak-30 Eylül 2026	Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Temmuz-30 Eylül 2026	Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak-30 Eylül 2025	Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Temmuz-30 Eylül 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	1.117.493.290	373.477.543	1.053.034.318	359.455.456
Satışların Maliyeti (-)	16	(191.604.661)	(62.759.130)	(163.627.839)	(52.346.322)
BRÜT KAR		**925.888.629**	**310.718.413**	**889.406.479**	**307.109.134**
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(74.280.394)	(24.037.901)	(115.178.988)	(41.733.240)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	110.032.298	56.954.936	23.071.567	11.400.574
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(7.504.653)	(1.480.578)	(15.133.301)	(7.182.472)
ESAS FAALİYET KARI		**954.135.880**	**342.154.870**	**782.165.757**	**269.593.996**
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI					
Finansman Gelirleri	19	23.140.810	9.111.750	14.862.436	5.171.935
Finansman Giderleri (-)	20	(670.277.626)	(267.077.880)	(1.658.194.699)	(311.203.979)
Parasal (Kayıp)/Kazanç	21	1.011.789.062	303.988.110	1.130.891.055	366.412.789
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		**1.318.788.126**	**388.176.850**	**269.724.549**	**329.974.741**
Dönem Vergi Gideri/Geliri		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	22	(1.104.342.448)	(297.491.956)	(227.468.325)	(92.814.348)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)		**214.445.678**	**90.684.894**	**42.256.224**	**237.160.393**
DÖNEM KARI / (ZARARI)		**214.445.678**	**90.684.894**	**42.256.224**	**237.160.393**
Pay Başına Kazanç / (Zarar)	23	0,646	0,273	0,127	0,714
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		427.075	(460.405)	(138.608)	288.649
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi		(128.123)	138.121	41.583	(86.594)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		**298.952**	**(322.284)**	**(97.025)**	**202.055**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		**214.744.630**	**90.362.610**	**42.159.199**	**237.362.448**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş Karlar		
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Pay İhraç Primleri	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Toplam
1 Ocak 2025 bakiyesi		**332.007.786**	**6.779.337.586**	**4.737.945.862**	**(4.480.108)**	**75.387.651**	**3.915.906.657**	**1.591.704.815**	**17.427.810.249**
Transferler		-	-	-	-	-	1.591.704.815	(1.591.704.815)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(97.025)	-	-	-	(97.025)
Net Dönem Kar / (Zararı)		-	-	-	-	-	-	42.256.224	42.256.224
30 Eylül 2025 bakiyesi		**332.007.786**	**6.779.337.586**	**4.737.945.862**	**(4.577.133)**	**75.387.651**	**5.507.611.472**	**42.256.224**	**17.469.969.448**
1 Ocak 2026 bakiyesi	**15**	**332.007.786**	**6.779.337.586**	**4.737.945.862**	**(4.750.533)**	**75.387.651**	**5.507.611.472**	**(292.030.061)**	**17.135.509.763**
Transferler		-	-	-	-	-	(292.030.061)	292.030.061	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	298.952	-	-		298.952
Net Dönem Kar / (Zararı)		-	-	-	-	-	-	214.445.678	214.445.678
30 Eylül 2026 bakiyesi	**15**	**332.007.786**	**6.779.337.586**	**4.737.945.862**	**(4.451.581)**	**75.387.651**	**5.215.581.411**	**214.445.678**	**17.350.254.393**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	(Sınırlı Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2026	(Sınırlı Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2025
A.İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		**404.188.293**	**614.653.988**
Dönem karı/(zararı)		**214.445.678**	**42.256.224**
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**575.376.339**	**763.170.258**
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	3.020.878	6.171.402
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler		2.437.665	11.007.522
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	22	1.104.342.448	227.468.325
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	19	(23.140.810)	(14.862.436)
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	222.942.639	278.944.137
Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		108.507.639	1.362.745.357
Parasal Kayıp/ Kazanç		(842.734.120)	(1.108.304.049)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(408.006.547)**	**(204.274.253)**
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5	(429.461.566)	(87.337.857)
Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	11.559	9.494
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	51.460.096	(149.303.303)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(30.016.636)	32.357.413
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış		*(35.557.994)*	*14.148.899*
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		*5.541.358*	*18.208.514*
Faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		**381.815.470**	**601.152.229**
Alınan faiz	19	23.140.810	14.824.712
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	12	(767.987)	(1.322.953)
B.Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		**(108.845.857)**	**(52.106.667)**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(108.059.068)	(52.188.654)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(786.789)	(62.885)
Maddi Duran Varlık Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	144.872
C.Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		**(224.613.853)**	**(562.335.048)**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	4	25.069.871	35.420.510
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	4	(214.669.278)	(392.542.223)
Ödenen faiz	4	(35.014.446)	(205.213.335)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C)		**70.728.583**	**212.273**
D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		**(14.139.126)**	**(9.421.324)**
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C+D)		**56.589.457**	**(9.209.051)**
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	72.210.730	46.469.995
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	**3**	**128.800.187**	**37.260.944**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 25 Temmuz 1997 tarihinde kurulmuştur.

Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem gören Şirket'in faaliyet konusu gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından portföy oluşturmak, yönetmek, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak; portföy çeşitlemesi ile yatırım riskini en aza indirmek; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı araçlara ilişkin gelişmeleri sürekli izlemek ve portföy yönetimiyle ilgili gerekli önlemleri almak ve portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmaktır.

Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi, Ahi Evran Cad. No:4/7. Maslak, Sarıyer - İstanbul.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticaret siciline kayıtlı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	30 Eylül 2026 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2025 Pay Oranı (%)
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. (Halka Kapalı) (*)	A	Nama	%0,78	%0,78
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. (Halka Kapalı) (**)	B	Hamiline	%14,67	%14,67
Diğer halka açık kısım	B	Hamiline	%84,55	%84,55
			%100	**%100**

(*) Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. 21 Kasım 2023 tarihinde Şirket'in %0,78 oranındaki A grubu payları nakden ödeyerek satın almıştır.

(**) Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. 9 Mart 2023 tarihinde Şirket'in %93,65 oranında payını nakden ödeyerek satın almıştır.

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yüksek Lisans	4	5
Lisans	7	4
Diğer	2	2
Toplam	**13**	**11**

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1.1. Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca SPK tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir. Ayrıca ilişikteki ara dönem özet finansal tablolar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. SPK mevzuatına uygun finansal tablo seti hazırlayan işletmeler, ara dönem finansal tablolarını TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiş, söz konusu özet finansal tablolarını Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlamıştır.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 6 Kasım 2026 tarihinde onaylanmıştır. Bu finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2.1.2. Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için alım tarihinde ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

2.1.3. Geçerli Para Birimi ve Raporlama Para Birimi

Finansal tablolar, Şirket'in geçerli para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur.

2.1.4. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi'ne istinaden 30 Eylül 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur. SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1.4. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks (*)	Düzeltme katsayısı	Üç yıllık bileşik enflasyon oranı
30 Eylül 2026	137,23	1,0000	%158
31 Aralık 2025	110,39	1,2431	%211
30 Eylül 2025	105,78	1,2973	%222

(*) 2026 yılı itibarıyla TÜİK tarafından baz yıl güncellenmiştir. Bu nedenle, önceki dönemlerde farklı bir referans yılı ve ölçeklendirme ile raporlanan endeks değerleri yeni baz yılına göre TÜİK tarafından revize edilmiştir. TÜİK, karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla geçmiş verileri de aynı baz yılına uyarlamıştır.

Önceki döneme ait karşılaştırmalı rakamlar aynı güncel ölçüm birimine göre yeniden düzenlenmiştir.

Yukarıda belirtilen yeniden düzenleme için uygulanan temel prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya varsa raporlama tarihine kadar olan en son yeniden değerleme tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kâr veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren döneme ait tüm ilgili rakamlar, 31 Aralık 2025'ten 30 Eylül 2026'ya kadar olan endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1.5. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışlarındaki eğilimlerini belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. Cari dönemde Şirket'in önceki dönem finansal tablolarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.1.6. İşletmenin Sürekliliği

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüreceği ve işlerin normal seyri içerisinde varlıklarından fayda sağlayarak yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımına dayanan işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, toplam dönen varlıklarını 2.910.914.804 TL tutarında aşmakta olup, aynı tarihte sona eren hesap döneminde 214.445.678 TL tutarında net dönem kârı elde edilmiştir.

Kısa vadeli yükümlülüklerin dönen varlıklardan yüksek olmasının temel nedeni, Şirket'in yabancı para cinsinden kredi yükümlülüklerinden kaynaklanmaktadır. Söz konusu krediye ilişkin olarak Doğuş Holding A.Ş. tarafından garanti verilmiş olup, Şirket yönetimi mevcut finansal ve operasyonel koşullar çerçevesinde faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli kaynak ve desteğe sahip olduğunu değerlendirmektedir.

2.1.7. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.1.8. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe politikaları finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde, Şirket tarafından tutarlı bir şekilde uygulanmıştır.

2.1.9. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1.10. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların SPK'nın Seri: II No: 14.1 numaralı Tebliğ'e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, değişikliğin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

30 Eylül 2026 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul Adı	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	İskonto Oranı	Yıllık Fiyat Artış Oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m2 değeri TL	Doluluk Oranları
Gebze Center AVM	29.12.2025	'İndirgenmiş Nakit Akışı"	%24,5	%30	%6	-	%100
Gebze Center Otel	29.12.2025	'İndirgenmiş Nakit Akışı"	%9,5	%30	%7	-	%70
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	29.12.2025	'İndirgenmiş Nakit Akışı"	-	%30	%6	-	%100
Gebze Arsa	29.12.2025	'Pazar Yaklaşımı"	-	-	-	22.500	-
D-Ofis Maslak	29.12.2025	'İndirgenmiş Nakit Akışı"	-	%30	%6	-	%100
Doğuş Center Maslak	29.12.2025	'İndirgenmiş Nakit Akışı"	%28	%32	%7	-	%96,38
Doğuş Center Etiler	29.12.2025	'İndirgenmiş Nakit Akışı"	-	-	%5,5	-	%100

Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 no'lu parsel üzerinde kain toplam 60.865 m2 alan üstünde Gebze Center Alışveriş Merkezi, Gebze Center Otel ile Gebze Center Showroom ve Servis alanı, 2.000 m2 büyüklüğündeki 4 no'lu parsel ise arsa olarak bulunmaktadır. Otel ve Alışveriş merkezinin yönetim işleri sırasıyla Doğuş Otel Yatırımları ve Turizm A.Ş. ve Fiba CP Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye göre hazırlatılan 29 Aralık 2025 tarihli ve 2025REV1190 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerleme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2025 tarihinde belirlenen gerçeğe uygun değerinin 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 12.118.003.940 TL'dir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.1. Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1.10. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Doğuş Center Maslak

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 1 ada, 131 no'lu parsel üzerinde kain toplam 31.265 m2 alan üstünde Doğuş Center Maslak Binası yer almaktadır. Gayrimenkulün yönetim işleri Doğuş Center Maslak Yöneticiliği tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No: 62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2025 tarihli ve DGGYO-2510029 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerleme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihinde belirlenen gerçeğe uygun değerinin 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 4.509.209.221 TL'dir.

Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler

2002 yılından tamamlanan ve Doğuş Center Etiler kompleksinin içinde yer alan 16 ve 17'nolu bağımsız bölümler toplam 6.745 m2 kiralanabilir alandan oluşmaktadır ve mevcut yerde D-GYM spor merkezi faaliyet göstermektedir.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2025 tarihli ekspertiz raporlarına göre ilgili bağımsız bölümlerin 31 Aralık 2025 tarihinde belirlenen gerçeğe uygun değerinin 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri ekspertiz değeri 702.777.659 TL'dir.

D-Ofis Maslak

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı 21 adet bağımsız bölüm İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 no'lu parsel üzerinde kayıtlı toplam 40.438 m2'den oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No: 62.1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2025 tarihli ve 2025REV1189 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerleme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihinde belirlenen gerçeğe uygun değerinin 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 6.786.626.040 TL'dir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.2. TFRS Değişiklikler ve yorumlar

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

1 Ocak 2026 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe giren ve erken uygulamaya izin verilen bazı yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartları bulunmaktadır. Ancak Şirket, bu finansal tabloların hazırlanmasında aşağıda yer alan yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartlarını erken uygulamamıştır.

- **TFRS 18 – Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar**;

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından 9 Nisan 2024 tarihinde yayımlanan *TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama,* UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerini alacak olup, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır. KGK, ilgili standardı 8 Mayıs 2025 tarihinde "*TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama"* adıyla yayımlayarak, bu standardın yürürlüğe girmesiyle birlikte halihazırda uygulanmakta olan *"TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu"* yürürlükten kalkacağını duyurmuştur. Yeni standart, başlıca aşağıdaki yeni düzenlemeleri getirmektedir:

- Şirketlerin kar veya zarar tablosundaki tüm gelir ve giderleri; esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, durdurulan faaliyetler ve gelir vergisi olmak üzere beş bölüm altında sınıflandırması ve yeni tanımlanan "esas faaliyet karı" ve "finansman ve vergi öncesi kar" ara toplamlarını sunması zorunlu hale getirilmiştir. İşletmenin net dönem kârı değişmeyecektir.

- Yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütlerinin (Yönetim Tanımlı Performans Ölçütleri) finansal tablolarda tek bir dipnotta açıklanması gerekmektedir.

- Finansal tablolarda bilgilerin nasıl gruplanacağına ilişkin rehberlik güçlendirilmiştir.

Buna ek olarak, dolaylı yöntem kullanılarak faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışlarının sunulması halinde, tüm işletmelerin nakit akış tablosunda faaliyet kârı ara toplamını başlangıç noktası olarak kullanmaları zorunlu olacaktır.

TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacak olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, özellikle Şirket'in kâr veya zarar tablosunun ve nakit akış tablosunun yapısı ile yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütlerine ilişkin ilave açıklamalar üzerindeki etkileri başta olmak üzere, yeni standardın finansal tablolar üzerindeki olası etkilerini değerlendirme sürecini sürdürmektedir. Ayrıca, hâlihazırda "diğer" olarak sınıflandırılan kalemler dâhil olmak üzere, finansal tablolarda bilgilerin gruplanma biçimi üzerindeki etkiler de değerlendirilmektedir.

- **Diğer Muhasebe Standartları**

Aşağıda yer alan yeni ve değiştirilmiş muhasebe standartlarının, Şirket'in özet finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmemektedir:

• TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar
• TMS 21 – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim
• TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer seçeneği

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.2. TFRS Değişiklikler ve yorumlar

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanmış fakat Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda yer alan yeni ve değiştirilmiş muhasebe standartlarının, Şirket'in özet finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmemektedir:

• TFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.3.1 Gelirlerin muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

(a) Müşteriler ile sözleşmelerinin belirlenmesi
(b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi
(c) Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması
(d) İşlem fiyatının sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
(e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerden alınan kiralardan oluşmaktadır, Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

Kira Gelirleri

Hasılat, yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Hasılat, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek gösterilir.

Faiz gelirleri

Faiz gelirleri, kar veya zarar tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.3.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Kira geliri elde etmek, sermaye kazancı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dâhil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlardan çıkarılması, elden çıkarılmalarıyla, ya da bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımdan çekilmesiyle ve bunun elden çıkarılmasından ileriye dönük hiçbir ekonomik fayda beklenmiyorsa gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zararı elden çıkarma işleminin gerçekleştiği dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler sadece, gayrimenkulün mülk sahibince kullanımın sona ermesi, başka bir tarafa faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verilmesi ya da yatırım çalışmalarının sonlanması neticesinde, gayrimenkulün kullanım amacında değişiklik olmasıyla mümkündür. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılan transferler ise, gayrimenkulün mülk sahibince kullanılmaya başlaması, ya da satışına yönelik yatırım çalışmalarının başlaması halinde kullanım amacında değişiklik olmasıyla gerçekleşir.

2.3.3 Borçlanma maliyetleri

Öngörülen kullanımına veya satışına hazır hale gelmesi önemli bir zamanı gerektiren varlıkların satın alımı, inşası veya üretimi ile direkt ilişkili olan borçlanma maliyetleri ilgili varlıkların maliyetinin parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri gerçekleştikleri dönemlerde gider yazılır.

2.3.4 Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", olarak muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.3.4 Finansal varlıklar (devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar için daima geçerlidir.

2.3.5 Finansal Yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.3.6 Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

Geri alınmış paylar

Şirket'in, özkaynağına dayalı finansal araçlarını yeniden edinmesi durumunda, bu araçlar ("Geri alınmış paylar") özkaynaktan düşülür. İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz. Bunun gibi, Şirket'in geri satın alınan kendi hisseleri, işletme tarafından geri alınabilir ya da elde tutulabilir. Alınan ya da ödenen tutarlar doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir.

2.3.7 Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

2.3.8 Kur değişimin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	**ABD Doları**	**Avro**
Aktif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	48,9303	55,5567
Pasif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	49,0184	55,6568

31 Aralık 2025	**ABD Doları**	**Avro**
Aktif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	42,8457	50,2859
Pasif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	42,9229	50,3765

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.3.9 Kiralama işlemleri

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Faaliyet kiralama giderleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınmaktadır. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır.

Satış ve geri kiralama işlemleri

Sat ve Geri Kirala işlemi nedeniyle; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24.12.2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği (II-23.1)" dahilinde; Ayrılma Hakkı Doğurmayan Haller başlıklı 12/f maddesinde "işleme konu varlığın Finansal Kiralama yoluyla hemen geri alınması durumları amacıyla yapılan mal varlığı devir işlemleri" şeklinde ifade edildiği üzere ayrılma hakkı doğmamaktadır.

2.3.10 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilirler.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.3.11 Pay başına kazanç / kayıp

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç veya kayıp, ana ortaklık payına düşen net karın veya zararın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Ağırlıklı ortalama hisse adedi, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde geri alınan veya ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman-ağırlığı faktörü ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır. Zaman-ağırlığı faktörü belli sayıda hisse senedinin çıkarılmış bulunduğu gün sayısının toplam dönemin gün sayısına oranıdır.

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

2.3.12 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda. Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.3.13 Karşılıklar, koşullu yükümlülükler ve koşullu varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün 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 dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.3.14 İlişkili taraflar

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda.
ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda.
iii) Şirket'in veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde
ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde, Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.15 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere. hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısmıdır.

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

2.3.16 Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.3.17'de açıklandığı gibi şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğundan kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

2.3.17 Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

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

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak dağıtılmamış karlara uygulanacak olan %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.18 Çalışanlara sağlanan faydalar

İzin karşılığı

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda hak ettikleri izin ücretleri için bir yükümlülük kaydedilmektedir. Şirket, çalışanlarının işlerine son verilmesi durumunda hak edilen fakat kullanılmayan izin gün sayısıyla iş sözleşmesinin sonlandırıldığı tarihteki günlük brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamının çarpılmasıyla bulunan bir tutar kadar ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket çalışanlara sağlanan kısa vadeli bir fayda yükümlülüğü olarak izin karşılığı kayıtlarına almaktadır.

İzin karşılığı, çalışanlara sağlanan fayda yükümlülüğü iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili hizmet yerine getirildikçe kar veya zararda giderleştirilir.

Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye'deki mevcut Türk İş Kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerle işten ayrılan çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekte tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye hak kazanmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı tavanları, sırasıyla, 73.729,87 TL ve 64.948,77 TL tutarındadır. Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilir. Çalışanlara sağlanan fayda planlarına ilişkin tüm diğer giderler kar veya zarar tablosunda kayda alınır.

2.3.19 Nakit akış tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	4.591	2.333
Banka	128.860.211	72.281.303
Vadesiz mevduatlar	*7.695.513*	*1.513.143*
Vadeli mevduatlar	*121.164.698*	*70.768.160*
Toplam	**128.864.802**	**72.283.636**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	128.864.802	72.283.636
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(64.615)	(72.906)
Nakit akış tablosundaki hazır değerler	**128.800.187**	**72.210.730**

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle Şirket'in nakit ve nakit benzeri üzerinde bloke mevduat bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Vadesiz Mevduat

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026 TL Karşılığı	31 Aralık 2025 TL Karşılığı
Avro	5.107.378	506.722
TL	2.588.135	1.006.421
Toplam	**7.695.513**	**1.513.143**

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli Mevduat

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı	Vade
Avro	55.510.300	0,001%	30.09.2026 - 01.10.2026
TL	65.654.398	32,5%- 37,75%	30.09.2026 - 01.10.2026
Toplam	**121.164.698**		
31 Aralık 2025			
Avro	667.366	0,001%	02.01.2026
TL	70.100.794	38%	02.01.2026
Toplam	**70.768.160**		

4. FİNANSAL BORÇLANMALAR

İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	3.229.721.551	3.659.567.885
Kiralama işlemlerinden borçlar	260.759.380	326.275.187
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	***3.490.480.931***	***3.985.843.072***
Banka kredileri	-	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	633.927.879	890.420.181
Uzun vadeli borçlanmalar	***633.927.879***	***890.420.181***
Toplam finansal borçlanmalar	**4.124.408.810**	**4.876.263.253**

a) Banka Kredileri:

30 Eylül 2026	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Vade	Orijinal	TL
Teminatlı uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor+%4,65	Avro	2026	58.029.235	3.229.721.551
Toplam banka kredileri					**3.229.721.551**

31 Aralık 2025	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Vade	Orijinal	TL
Teminatsız uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Rotatif	TL	2026	31.079.304	31.079.304
Teminatlı uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor+%4,65	Avro	2026	58.042.787	3.628.488.581
Toplam banka kredileri					**3.659.567.885**

4. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Kredi sözleşmelerinin orijinal vadelerine göre kredi geri ödemeleri, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
2026	3.229.721.551	3.659.567.885
Toplam	**3.229.721.551**	**3.659.567.885**

b) Kiralama İşlemlerinden Borçlar

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Bir yıl içinde	298.908.286	335.735.471	260.759.380	326.275.187
İki ile beş yıl arasındakiler	672.543.619	1.007.206.446	633.927.879	890.420.181
Beş yıldan uzun	(76.764.646)	(126.246.549)	-	-
Eksi: geleceğe ait finansal giderler				
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	**894.687.259**	**1.216.695.368**	**894.687.259**	**1.216.695.368**
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(260.759.380)	(326.275.187)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			**633.927.879**	**890.420.181**

D-Ofis Maslak gayrimenkulü, Şirket'in mevcut kredi borçlarının kısmen kapatılması ve finansal giderlerin azaltılması amacı ile 40.000.000 Avro bedelle Sale and Leaseback ("Sat ve Geri Kirala") yöntemiyle, sözleşme vadesi sonunda geri alınmak üzere Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye 23 Ocak 2020 tarihinde satılmıştır. Bu doğrultuda Şirket ile Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında finansal kiralama sözleşmesi imzalanmıştır. Aylık kar payı oranı %0,39 (yıllık faiz oranı %4,77) olup, son ödemenin vade tarihi 23 Ocak 2030'dur.

Bilanço tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemine konu edilen varlığın gerçeğe uygun değeri 6.786.626.040 TL'dir. (31 Aralık 2025: 6.786.626.040 TL)

Şirket'in yabancı para kredi işlemlerinde Doğuş Holding'in garantörlüğü bulunmaktadır.

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 itibarıyla banka kredileri ve kiralama işlemlerinden borçların hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	2026	2025
1 Ocak	**4.876.263.253**	**5.098.944.714**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	35.420.510
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(214.669.278)	(392.542.223)
Ödenen faiz	(35.014.446)	(205.213.335)
Kur farkı gideri	108.507.639	1.362.745.357
Faiz tahakkuklarındaki değişim	222.942.639	278.944.137
Kredi garantörlüğü	25.069.871	-
Parasal kayıp kazanç	(858.690.868)	(1.121.016.219)
30 Eylül	**4.124.408.810**	**5.057.282.941**

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar	120.830.489	33.160.730
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	446.574.543	108.568.217
Şüpheli ticari alacaklar	15.715.581	19.596.490
Şüpheli ticari alacak karşılığı	(15.715.581)	(19.596.490)
Toplam	**567.405.032**	**141.728.947**

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla değer düşüklüğü karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Alacak değer düşüklüğü karşılığı hareketleri	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025
Dönem başı	**(19.596.490)**	**(25.929.532)**
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	(1.040.113)
Konusu kalmayan karşılıklar	47.714	1.199.114
Parasal kayıp / (kazanç)	3.833.195	5.248.751
Dönem sonu	**(15.715.581)**	**(20.521.780)**

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

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	102.563.320	76.161.466
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	30.367.956	5.309.714
Toplam	**132.931.276**	**81.471.180**

6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları 24.216 TL'dir (31 Aralık 2025: 35.775 TL).

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçları 1.156.883 TL tutarında olup alınan kısa vadeli depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 858.031 TL).

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları 6.250.056 TL tutarında olup uzun vadeli alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 6.597.709 TL).

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	15.921.725	114.716
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	3.956.185	4.449.740
Toplam	**19.877.910**	**4.564.456**

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	14.189.809	18.344.689
Toplam	**14.189.809**	**18.344.689**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	1.967.427	4.410.592
Toplam	**1.967.427**	**4.410.592**

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	-	1.023.448
	-	**1.023.448**

(*) Gelecek aylara ait gelirler, sözleşme gereği peşin tahsil edilmiş kira gelirlerinden oluşmaktadır.

8. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	12.233.346	4.343.808
Toplam	**12.233.346**	**4.343.808**

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	24.224.675.928	24.116.616.860
Toplam	**24.224.675.928**	**24.116.616.860**

30 Eylül 2026 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Raporu Tarihi	Ekspertiz Değeri
Gebze Center AVM	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	10.344.587.325
Gebze Center Otel	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	1.285.896.886
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	546.538.266
Gebze Arsa	"Pazar yaklaşımı"	29 Aralık 2025	49.040.531
D-Ofis Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	6.786.626.040
Doğuş Center Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	4.509.209.221
Doğuş Center Etiler	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	702.777.659
Toplam			**24.224.675.928**

31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Raporu Tarihi	Ekspertiz Değeri
Gebze Center AVM	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	10.236.528.257
Gebze Center Otel	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	1.285.896.886
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	546.538.266
Gebze Arsa	"Pazar yaklaşımı"	29 Aralık 2025	49.040.531
D-Ofis Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	6.786.626.040
Doğuş Center Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	4.509.209.221
Doğuş Center Etiler	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	702.777.659
Toplam			**24.116.616.860**

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025
Açılış bakiyesi	24.116.616.860	24.064.534.608
Girişler	108.059.068	52.188.654
Toplam	**24.224.675.928**	**24.116.723.262**

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarları aşağıdaki gibidir:

		30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gebze Center AVM, Otel, Showroom	Avro	139.797.961	120.745.955
D-Ofis Maslak	Avro	72.912.742	72.098.096
Doğuş Center Maslak Binası	Avro	50.256.611	50.900.901
Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler	Avro	9.377.548	9.451.958
	Toplam (*)	**272.344.862**	**253.196.910**

(*) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 15.130.581.861 TL'dir (31 Aralık 2025: 15.828.359.550 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 100.000.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 100.000.000 Avro) (Not 11).

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2026 maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	**Demirbaş**	**Özel Maliyet**	**Toplam**
1 Ocak 2026	59.110.033	19.486.079	78.596.112
Giriş	786.789	-	786.789
Çıkış	-	-	-
30 Eylül 2026	**59.896.822**	**19.486.079**	**79.382.901**
Birikmiş Amortisman			
1 Ocak 2026	(52.718.621)	(19.486.079)	(72.204.700)
Dönem Amortisman Gideri	(2.777.547)	-	(2.777.547)
Çıkış	-	-	-
30 Eylül 2026	**(55.496.168)**	**(19.486.079)**	**(74.982.247)**
30 Eylül 2026 Net Defter Değeri	**4.400.654**	**-**	**4.400.654**

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

30 Eylül 2025 maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	**Demirbaş**	**Özel Maliyet**	**Toplam**
1 Ocak 2025	59.055.321	19.486.078	78.541.399
Giriş	62.885	-	62.885
Çıkış	(241.917)	-	(241.917)
30 Eylül 2025	**58.876.289**	**19.486.078**	**78.362.367**
Birikmiş Amortisman			
1 Ocak 2025	(49.076.739)	(16.096.161)	(65.172.900)
Dönem Amortisman Gideri	(3.736.242)	(2.181.999)	(5.918.241)
Çıkış	97.044	-	97.044
30 Eylül 2025	**(52.715.937)**	**(18.278.160)**	**(70.994.097)**
30 Eylül 2025 Net Defter Değeri	**6.160.352**	**1.207.918**	**7.368.270**

30 Eylül 2026 maddi olmayan duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	**Haklar**	**Toplam**
1 Ocak 2026 Açılış	7.023.248	7.023.248
Giriş	-	-
Çıkış	-	-
30 Eylül 2026 Kapanış	**7.023.248**	**7.023.248**
Birikmiş Amortisman		
1 Ocak 2026 Açılış	(5.568.352)	(5.568.352)
Dönem Amortisman Gideri	(243.331)	(243.331)
Çıkış	-	-
30 Eylül 2026 Kapanış	**(5.811.683)**	**(5.811.683)**
30 Eylül 2026 Net Defter Değeri	**1.211.565**	**1.211.565**

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

30 Eylül 2025 maddi olmayan duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	**Haklar**	**Toplam**
1 Ocak 2025	7.023.245	7.023.245
Giriş	-	-
Çıkış	-	-
30 Eylül 2025	**7.023.245**	**7.023.245**
Birikmiş Amortisman		
1 Ocak 2025	(5.315.188)	(5.315.188)
Dönem Amortisman Gideri	(253.161)	(253.161)
Çıkış	-	-
30 Eylül 2025	**(5.568.349)**	**(5.568.349)**
30 Eylül 2025 Net Defter Değeri	**1.454.896**	**1.454.896**

11. KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

30 Eylül 2026	**Orijinal para birimi**		
	Avro	**TL**	**Toplam TL Karşılığı**
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler in toplam tutarı (*)	100.000.000	30.472	5.565.710.472
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar ve iştirakler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
Toplam	**100.000.000**	**30.472**	**5.565.710.472**

11. KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2025	**Orijinal para birimi**		
	Avro	**TL**	**Toplam TL Karşılığı**
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler in toplam tutarı (*)	100.000.000	37.882	6.251.441.009
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar ve iştirakler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
Toplam	**100.000.000**	**37.882**	**6.251.441.009**

(*) Credit Europe Bank (CEB)'tan 2018 yılında kullanılmış olan 100.000.000 Avro tutarındaki krediye karşılık Gebze Center AVM, Otel ve Showroom gayrimenkulleri üzerinde CEB lehine 1.derecede ipotekten ve 30.472 TL'lik Bedaş'a verilen teminattan oluşmaktadır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'ler bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Şirket'in, Credit Europe Bank'tan kullanmış olduğu 100 milyon avro kredisine karşılık Doğuş Holding A.Ş.'nin kefaleti bulunmaktadır. Bu kefalet karşılığı ilgili dönemde kalan kredi bakiyesi üzerinden %1 oranında kredi kefalet komisyonu yükümlülüğü bulunmaktadır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in Doğuş Holding A.Ş.'ye, kullanılan krediye ilişkin verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak 24.080.824 TL tutarında koşullu yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 37.248.989 TL).

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kiracılardan alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026		**31 Aralık 2025**	
	Döviz tutarı	**TL karşılığı**	**Döviz tutarı**	**TL karşılığı**
TL	109.044.845	109.044.845	36.861.881	36.861.881
Avro	95.319	5.295.609	2.220.508	138.812.911
ABD Doları	-	-	177.300	9.443.811
Toplam		**114.340.454**		**185.118.603**

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 2, cari bazında icra takipleri sayısı 28, tahliye davası sayısı 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 3 olmakla birlikte idari davalarının sayısı 0'dır. (Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 2, cari bazında icra takipleri sayısı 28, tahliye davası sayısı 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 3 olmakla birlikte idari davalarının sayısı 0'dır).

11. KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Faaliyet Kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	547.721.643	982.322.335
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	631.005.869	568.809.063
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	73.172.942	338.514.625
Toplam	**1.251.900.454**	**1.889.646.023**

12. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kullanılmamış izin yükümlülüğü

Kullanılmayan izin karşılığı, tüm çalışanların hak ettikleri ancak henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır.

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	5.685.012	5.778.254
Toplam	**5.685.012**	**5.778.254**

Kullanılmamış izin yükümlülüğünün 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
1 Ocak	5.778.254	6.171.188
Dönem içindeki artış	1.117.707	2.737.138
Parasal kayıp / (kazanç)	(1.210.949)	(1.482.016)
30 Eylül	**5.685.012**	**7.426.310**

12. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	3.294.253	3.934.559
Toplam	**3.294.253**	**3.934.559**

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 73.729,87 (31 Aralık 2025: 64.948,77 TL).

TMS 19 - *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerleme metotlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
İskonto oranı	3,60%	2,88%
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran	100,00%	100,00%

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
1 Ocak itibarıyla karşılık	3.934.559	3.907.483
Hizmet maliyeti	549.088	485.664
Faiz maliyeti	818.584	718.670
Aktüeryal kayıp	(427.075)	138.608
Dönem içindeki yapılan ödemeler	(767.987)	(1.322.953)
Parasal kayıp/kazanç	(812.916)	(793.889)
Toplam	**3.294.253**	**3.133.583**

13. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İş avansları	2.577.058	520.076
Diğer	12.528.964	1.437.931
Toplam	**15.106.022**	**1.958.007**

13. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Diğer duran varlıklar

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 382.995 TL olan diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 487.741 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır).

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	21.178.681	15.794.920
Toplam	**21.178.681**	**15.794.920**

14. ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR / ANA ORTAKLIK DIŞI KAR/ZARAR

Bulunmamaktadır.

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

15.1. Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 332.007.786 TL'dir (31 Aralık 2025: 332.007.786 TL).

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde hisseden meydana gelmiştir.

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

			30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	Pay Tutarı (TL)	Oranı	Pay Tutarı (TL)	Oranı
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic A.Ş. (Halka kapalı) * (***)	A	Nama	2.604.451	%0,78	2.604.451	%0,78
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic A.Ş. (**)	B	Hamiline	48.693.875	%14,67	48.693.875	%14,67
Diğer Halka açık kısım (**)	B	Hamiline	280.709.460	%84,55	280.709.460	%84,55
Toplam			**332.007.786**	**%100**	**332.007.786**	**%100**
Sermaye Düzeltmesi Farkları			6.779.337.586		6.779.337.586	
Toplam			**7.111.345.372**		**7.111.345.372**	

(*) Doğuş Otomotiv 21 Kasım 2023 tarihinde Şirket'in %0,78 oranındaki A grubu payları nakden ödeyerek satın almıştır.
(**) Doğuş Otomotiv 9 Mart 2023 tarihinde Şirket'in %93,65 oranında payını nakden ödeyerek satın almıştır.
(***) Şirket sermayesinde yer alan 2.604.451 adet A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

15.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

15.3. Kar dağıtımı

SPK'nın halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri: IV. No: 27 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit veya temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakabilmesine imkân verilmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, yasal mevzuata göre enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE endeksli yasal kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları /Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	6.192.198.369	6.779.337.586	(587.139.217)
Paylara İlişkin primler	-	4.737.945.862	(4.737.945.862)
Yasal yedekler	63.237.631	75.387.651	(12.150.020)
Toplam	**6.255.436.000**	**11.592.671.099**	**(5.337.235.099)**

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

15.4 Geçmiş yıl karları / zararları

Şirket'in, 30 Eylül 2026 tarihli kayıtlarında bulunan geçmiş yıllar karları ve dönem net karı sırasıyla 5.215.581.411 ve 214.445.678 TL'dir (Şirket'in, 31 Aralık 2025 tarihli geçmiş yıllar karları ve dönem net zararı sırasıyla 5.507.611.472 TL ve 292.030.061 TL'dir).

15.5 Pay ihraç primleri

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Pay ihraç primleri	4.737.945.862	4.737.945.862
Toplam	**4.737.945.862**	**4.737.945.862**

15.6 Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları

TMS 19 standardının benimsenmesi sonucunda diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç ve kayıplardan oluşmaktadır.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(4.451.581)	(4.750.533)
Toplam	**(4.451.581)**	**(4.750.533)**

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Kira gelirleri	1.117.493.290	373.477.543	1.053.034.318	359.455.456
Toplam	**1.117.493.290**	**373.477.543**	**1.053.034.318**	**359.455.456**

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Satışların maliyeti				
Ortak alan giderleri	91.828.038	30.623.919	105.828.756	33.367.574
Emlak vergisi giderleri	48.169.891	15.221.141	27.583.095	8.437.154
Sigorta Giderleri	31.613.364	10.008.151	24.199.309	7.495.417
Diğer giderler	19.993.368	6.905.919	6.016.679	3.046.177
Toplam	**191.604.661**	**62.759.130**	**163.627.839**	**52.346.322**

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Personel giderleri	51.590.454	17.158.682	87.478.955	34.052.690
Danışmanlık giderleri	6.245.304	2.121.045	7.383.958	2.294.648
Amortisman gideri	3.020.878	981.254	6.171.402	1.941.956
Yazılım giderleri	3.007.797	992.332	2.528.096	900.708
Merkez ofis giderleri	2.230.901	764.847	2.227.223	687.163
Vergi. resim ve harçlar	2.223.835	429.694	3.176.333	565.123
Seyahat ve araç kira giderleri	2.038.177	652.475	2.723.992	806.338
Haberleşme giderleri	265.152	105.362	230.228	78.067
Diğer	3.657.896	832.210	3.258.801	406.547
Toplam	**74.280.394**	**24.037.901**	**115.178.988**	**41.733.240**

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Temerrüt faiz geliri (*)	100.594.056	49.620.555	19.537.001	11.324.929
Kur farkı geliri	5.281.300	3.421.191	2.335.452	-
Konusu kalmayan ticari alacak karşılığı (Not 5)	47.714	1.153	1.199.114	75.645
Diğer	4.109.228	3.912.037	-	-
Toplam	**110.032.298**	**56.954.936**	**23.071.567**	**11.400.574**

(*) 1 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 tarih aralığındaki temerrüt faiz gelirlerinin 522.476 -TL'si üçüncü taraflara, 17.350.613 TL'si Doğuş Yayın Grubu, 82.720.967 TL'lik kısmı ise Doğuş Holding A.Ş.'ye kesilen faturalar ve faiz tahakkuklarından oluşmaktadır. (1 Ocak 2025 – 30 Eylül 2025 tarih aralığındaki temerrüt faiz gelirlerinin 19.468.752 TL'si ilişkili taraflara 68.249 TL'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır).

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerinden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Kanunen kabul edilmeyen giderler	4.457.533	1.480.578	-	-
Temerrüt faiz gideri	-	-	6.159.393	4.420
Kur farkı gideri	-	-	42.841	37.325
Diğer	3.047.120	-	8.931.067	7.140.727
Toplam	**7.504.653**	**1.480.578**	**15.133.301**	**7.182.472**

19. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	23.140.810	9.111.750	14.862.436	5.171.935
Toplam	**23.140.810**	**9.111.750**	**14.862.436**	**5.171.935**

20. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Finansal giderler				
Kur farkı giderleri	420.739.726	190.988.291	1.350.081.045	222.303.543
Kredi faiz giderleri	222.942.639	67.557.517	278.944.137	78.892.188
Komisyon giderleri	26.595.261	8.532.072	29.169.517	10.008.248
Toplam	**670.277.626**	**267.077.880**	**1.658.194.699**	**311.203.979**

21. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal olmayan kalemler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	**1.036.636.512**	**318.549.553**	**1.062.861.982**	**311.142.731**
Peşin ödenmiş giderler	1.945.681	14.029.354	3.170.580	(2.839.796)
Maddi duran varlıklar	1.327.898	324.335	2.465.463	727.575
Maddi olmayan duran varlıklar	284.588	65.166	346.291	102.192
Yatırım maçlı gayrimenkuller	4.930.581.630	1.296.117.092	4.885.610.207	1.443.044.286
Sermaye	(1.390.995.624)	(318.488.294)	(1.441.753.774)	(425.467.812)
Diğer yedekler	(926.771.604)	(212.211.785)	(960.570.887)	(283.468.648)
Yasal yedekler	(14.746.291)	(3.376.600)	(15.284.088)	(4.510.401)
Aktüeryal Farklar	596.620	256.054	912.973	264.810
Geçmiş Yıl kar/Zararları	(1.128.224.144)	(358.028.992)	(1.116.612.850)	(329.517.310)
Ertelenmiş vergi	(437.362.242)	(100.136.777)	(295.421.933)	(87.192.165)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	**(24.847.450)**	**(14.561.443)**	**68.029.073**	**55.270.058**
Hasılat	(75.113.374)	(42.449.114)	(84.060.652)	(55.124.852)
Satışların Maliyeti (-)	14.676.694	8.425.697	12.354.647	7.988.599
Genel Yönetim Giderleri (-)	5.447.559	2.936.928	8.504.340	5.808.530
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(6.368.413)	(3.771.236)	(669.351)	(301.184)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	424.816	289.183	767.667	321.431
Finansman Gelirleri	(1.478.665)	(888.237)	(1.293.629)	(778.401)
Finansman Giderleri (-)	37.563.933	20.895.336	132.426.051	97.355.935
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	**1.011.789.062**	**303.988.110**	**1.130.891.055**	**366.412.789**

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar vergisi

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

2026 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

b) Dönem vergi gelir/(gideri)

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Kar veya Zarar tablosuyla ilişkilendirilen	1.104.342.448	227.468.325
Kapsamlı gelir tablosuyla ilişkilendirilen	128.123	(41.583)
Toplam vergi gideri	**1.104.470.571**	**227.426.742**

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2025 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

25 Mart 2026 tarihinde gerçekeleşen Olağan Genel Kurul neticesinde Kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin karar alınması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur.(31 Aralık 2025: %30.)

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	3.340.219.566	2.235.748.995
	3.340.219.566	**2.235.748.995**

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Şirket'in ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir.

	Ertelenmiş vergi varlığı		Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		Net ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri)	
	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi ve maddi olmayan duran varlık birikmiş amortismanlar	15.173.294.564	18.506.329.063	(26.464.920.550)	(26.181.118.105)	(3.387.487.796)	(2.302.436.713)
Finansman borçları	3.453.901.637	4.113.628.788	(3.443.915.481)	(4.125.950.510)	2.995.847	(3.696.517)
Peşin ödenmiş giderler	128.592.050	232.608.321	6.091.967	(4.842.115)	40.405.212	68.329.866
Ticari borç ve alacaklar	11.158.466	13.871.894	(7.247.144)	(11.997.229)	1.173.397	562.400
Çalışanlara sağlanan faydalar	8.979.247	5.778.254	--	(805.024)	2.693.774	1.491.969
Toplam ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)	**18.775.925.964**	**22.872.216.320**	**(29.909.991.208)**	**(30.324.712.983)**	**(3.340.219.566)**	**(2.235.748.995)**
Netleştirilen tutar	(18.775.925.964)	(22.872.216.320)	18.775.925.964	22.872.216.320	-	-
Toplam ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)					**(3.340.219.566)**	**(2.235.748.995)**

23. PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Hissedarlara ait net kar	214.445.678	90.684.894	42.256.224	237.160.393
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786
Hisse başına kayıp (Tam TL)	**0,646**	**0,273**	**0,127**	**0,714**

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Doğuş Holding A.Ş.	358.015.560	84.193.782
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	76.279.211	10.716.200
Doğuş Otel Yatırımları ve Turizm A.Ş.	12.279.772	13.658.235
Toplam	**446.574.543**	**108.568.217**

İlişkili taraflara ticari borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Doğuş Holding A.Ş.	24.080.824	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	6.044.220	4.677.383
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	232.892	-
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	10.020	-
VDF Filo Kiralama A.Ş.	-	-
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	-	-
Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	273.141
Doğuş Verimlilik Ve Merkezi Satın Alma Hizm. Tic	-	-
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	-	54.513
Nahita Restoran İşletmeciliği ve Yat. A.Ş.	-	304.677
Toplam	**30.367.956**	**5.309.714**

İlişkili taraflardan olan alacaklarda ve ilişkili taraflara olan borçlarda teminat bulunmamaktadır. Şirket'in Credit Europe'dan kullanmış olduğu 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 58.000.000 Avro tutarındaki kredisi üzerinde Doğuş Holding'in garantörlüğü bulunmaktadır. İlişkili taraflardan olan şüpheli alacaklar için gider tanımlanmamaktadır.

Şirket, finansal alacak ve borçları için ilişkili şirketlerinden faiz tahakkuk etmektedir. Yıl içinde her ay faiz oranı değişkenlik göstermektedir. 30 Eylül 2026 için alacaklar için uygulanan faiz oranı TL için %52,73'tür (31 Aralık 2025: TL için %38,75). İlişkili şirket bakiyeleri için belirlenmiş vade 30 gündür.

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla işlemler

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti ve açıklaması aşağıdaki gibidir:

Kira ve diğer gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Doğuş Holding A.Ş.	339.250.668	126.835.673	246.980.846	83.839.084
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	150.418.525	51.249.416	142.259.980	49.933.180
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	89.970.180	32.754.045	70.327.211	19.855.535
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	32.034.800	10.445.334	33.732.750	11.757.973
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	27.040.451	8.525.565	26.354.550	8.248.961
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	11.282.994	3.557.407	10.996.793	3.441.991
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	870.903	274.585	834.764	253.543
Toplam	**650.868.521**	**233.642.025**	**531.486.894**	**177.330.267**

Şirket'in 1 Ocak 2026 -30 Eylül 2026 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dışında toplam 100.071.580 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 82.720.967 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 17.350.613 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır (1 Ocak 2025 -30 Eylül 2025 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dısında toplam 19.468.752 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 12.615.908 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 6.109.901 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 6.544 TL'si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır).

Hizmet giderleri ve diğer giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Doğuş Holding A.Ş. (*)	24.299.422	7.129.917	6.108.631	(196.311)
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği (**)	6.599.224	2.137.815	7.147.117	2.391.467
VDF Filo Kiralama A.Ş.(****)	4.403.631	1.389.961	4.438.980	1.792.775
Doğuş Bilgi Işlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.(***)	2.130.929	667.855	1.885.306	584.003
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	136.582	(3.353)	47.214	(1.517)
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	71.561	(499)	50.925	(1.636)
Meng Unlu Mam. Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	37.128	(14.083)	-	-
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	8.350	8.350	-	-
Doğuş Verimlilik ve Merkezi Satın Alma Hizm. Tic. A.Ş.	-	-	73.309	34.423
Antur Turizm A.Ş.	-	-	45.419	38.417
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	-	-	12.823	12.823
Toplam	**37.686.827**	**11.315.963**	**19.809.724**	**4.654.444**

(*) Şirket'in garantörlük komisyonu, finansman maliyetini kapsamaktadır.
(**) Şirket'in ortak yönetim giderlerini kapsamaktadır.
(***) Şirket'in teknoloji alt yapı giderlerini kapsamaktadır.
(****) Şirket'in araç kiralama giderlerini kapsamaktadır.

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

Şirket'in üst düzey yöneticileri; Yönetim Kurulu Üyeleri, Yönetim Kurulu Danışmanları ve idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerinden oluşmaktadır. Üst düzey yönetime sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin detayı şu şekildedir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler	1.377.699	1.417.370
Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler	2.413.937	3.910.532
İdariden sorumlu üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler	19.376.581	49.461.025
Toplam	**23.168.217**	**54.788.927**

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- Kredi riski,
- Likidite riski,
- Piyasa riski,
- Sermaye yönetimi

25.1. Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünün büyük bir kısmını, ana hissedarına, ilişkili şirketlere kiraya vermiştir. Bunun dışındaki kiracılardan teminat mektubu alarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.1. Kredi riski (Devamı)

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
30 Eylül 2026	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Bankalardaki mevduat**
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	**446.574.543**	**120.830.489**	**-**	**24.216**	**128.860.211**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	114.340.454	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	446.574.543	120.830.489	-	24.216	128.860.211
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	15.715.581	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(15.715.581)	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	114.340.454	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Bu alan tabloda yer alan A,B,C,D ve E satırlarının toplamını ifade etmektedir. Söz konusu tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
31 Aralık 2025	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Bankalardaki mevduat**
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	**108.568.217**	**33.160.730**	**-**	**35.775**	**72.281.303**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	185.118.603	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	108.568.217	33.160.730	-	35.775	72.281.303
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	19.596.490	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(19.596.490)	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	185.118.603	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Bu alan tabloda yer alan A,B,C,D ve E satırlarının toplamını ifade etmektedir. Söz konusu tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

25.2. Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

Sözleşme uyarınca vadeler

30 Eylül 2026	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka kredileri	3.229.721.551	3.330.746.670	3.330.746.670	-	-	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	894.687.259	971.451.905	74.727.072	224.181.215	672.543.618	-
Ticari borçlar	132.931.276	132.931.276	132.931.276	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	29.611.542	29.611.542	23.361.486	-	6.250.056	-
Toplam	**4.286.951.628**	**4.464.741.393**	**3.561.766.504**	**224.181.215**	**678.793.674**	**-**

31 Aralık 2025	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay Arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka Kredileri	3.659.567.885	3.844.363.100	60.442.316	3.783.920.784	-	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.216.695.368	1.342.941.917	83.933.868	251.801.603	1.007.206.446	-
Ticari borçlar	81.471.180	81.471.180	81.471.180	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	24.070.185	24.070.185	17.472.476	-	6.597.709	-
Toplam	**4.981.804.618**	**5.292.846.382**	**243.319.840**	**4.035.722.387**	**1.013.804.155**	**4.981.804.618**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri yoktur (31 Aralık 2025: Yoktur).

25.3. Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Kur riski

Şirket, yabancı para cinsinden varlıklarını ve yükümlülüklerini, TL'ye çevirirken döviz kurlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki tablodaki gibidir;

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Eylül 2026			31 Aralık 2025		
	Döviz cinsi	**Döviz tutarı**	**TL tutarı**	**Döviz cinsi**	**Döviz tutarı**	**TL tutarı**
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	Avro	1.091.127	60.619.415	Avro	18.812	1.176.025
Toplam		**1.091.127**	**60.619.415**		**18.812**	**1.176.025**
Yükümlülükler						
Banka kredileri	Avro	58.029.235	3.229.721.551	Avro	58.042.787	3.659.567.885
Kiralama işlemlerinden borçlar	Avro	16.075.075	894.687.259	Avro	19.462.756	1.216.695.368
Toplam		**74.104.310**	**4.124.408.810**		**77.505.543**	**4.876.263.253**
Net pozisyon		**(73.013.183)**	**(4.063.789.395)**		**(77.486.731)**	**(4.875.087.228)**

30 Eylül 2026	**Kar/Zarar**	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	-	-
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(812.757.879)	812.757.879
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+ 2)	**(812.757.879)**	**812.757.879**

31 Aralık 2025	**Kar/Zarar**	
	Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	-	-
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(975.017.446)	975.017.446
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+ 2)	**(975.017.446)**	**975.017.446**

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sabit ve " faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Finansal varlıklar		
Vadeli mevduat	121.164.698	70.768.160
Finansal yükümlülükler		
Kiralama işlemlerinden borçlar	894.687.259	1.216.695.368

Değişken faizli finansal araçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Finansal yükümlülükler		
Banka kredileri	3.229.721.551	3.659.567.885

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Finansal araçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Vadeli mevduat – TL	32,5% - 37,75%	%38
Vadeli mevduat – Avro	0,001%	%0,001
Finansal borçlar- Avro	Euribor+%4,65	Euribor+%4,65
Finansal borçlar- TL	-	Rotatif

Varlıkların faize duyarlılığı:

Şirket'in krediler hariç finansal alacak ve borçları genelde kısa vadeli olup, faiz riskine maruz kalmamaktadır.

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski:

Finansal durum tablosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Şirket'in kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır:

30 Eylül 2026	Artış / (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
Değişken faizli finansal araçlar	%1	172.755
	(%1)	(173.166)

31 Aralık 2025	Artış / (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
Değişken faizli finansal araçlar	%1	991.097
	(%1)	(989.339)

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihinde Gebze AVM Arsası hariç gerçeğe uygun pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.)

25.4. Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirketin amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

26. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe Uygun Değer

Gerçeğe uygun değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım-satıma konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini en iyi yansıtan değerdir. Yabancı para bazlı finansal alacak ve borçlar finansal tabloların hazırlandığı günün yabancı para kur oranları üzerinden değerlendirilmektedir. Şirket'in finansal araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır:

a) Finansal Varlıklar

Bazı finansal varlıkların gerçeğe uygun değerleri maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alıp nakit ve nakit benzerleri, bunların üzerindeki faiz tahakkukları ve diğer kısa vadeli finansal varlıkları içermektedir ve kısa vadeli olmalarından dolayı, gerçeğe uygun değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacaklar değer düşüklüğü karşılığı düşüldükten sonraki kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

b) Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - *Finansal Araçlar: Açıklama*" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir seviye dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

1. Seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
2. Seviye: 1 inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;
3. Seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

26. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller			24.224.675.928	24.224.675.928
Toplam			**24.224.675.928**	**24.224.675.928**
31 Aralık 2025	**1.Seviye**	**2.Seviye**	**3.Seviye**	**Toplam**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller			24.116.616.860	24.116.616.860
Toplam			**24.116.616.860**	**24.116.616.860**

27. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Şirket'in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom gayrimenkulleri üzerinde 1. Derecede 100.000.000 (31 Aralık 2025: 100.000.000 Avro) Avro tutarında Credit Europe Bank N.V. adına ipotek bulunmaktadır.

Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. tarafından 1 Ağustos 2023 tarihli KAP açıklaması ile; Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ üzerinde Yönetim Kurulu seçiminde aday gösterme imtiyazı içeren 2.604.451,09 TL nominal bedelli şirket sermayesinin % 0,7845'ini temsil eden A Grubu payların tamamının Doğuş Holding A.Ş.'den satın alınmasına ve alım işleminin gerçekleştirilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvurunun onaylanmasına bağlı olarak işlemin Borsa İstanbul A.Ş. Toptan Alış Satış Pazarı'nda gerçekleştirilmesine karar verildiği açıklanmıştır. 21 Kasım 2023 tarihi itibariyle A grubu pay devri tamamlanmıştır.

Şirketin 58.000.000 EUR tutarındaki 27.09.2026 vadeli kredisi banka ile yapılan görüşmeler doğrultusunda kredinin vadesi 28.12.2026 tarihine ertelenmiştir.

28. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

29. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

29. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a" , 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin "a,b,c ve d" bentleri ile 28.ve 31.maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(b)	128.864.802	72.283.636
B Gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(a)	24.224.675.928	24.116.616.860
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		**634.831.549**	**179.309.732**
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.3/(p)	**24.988.372.279**	**24.368.210.228**
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	3.229.721.551	3.659.567.885
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	894.687.259	1.216.695.368
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	17.350.254.393	17.135.509.763
Diğer kaynaklar		**3.513.709.076**	**2.356.437.212**
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.3/(p)	**24.988.372.279**	**24.368.210.228**

Finansal Bilgiler	**İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(b)	-	-
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(b)	128.860.211	72.281.303
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	30.472	37.882
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.28(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.22/(l)	47.258.277	70.061.919

29. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.22/(e)	K/D	0%	0%	<%10
2 Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md. 24/(a). (b)	(B+A1)/D	96,94%	98,97%	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	0,52%	0,30%	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	0%	0%	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(c)	B2/D	0%	0%	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.28/1(a)	C2/D	0%	0%	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	23,77%	28,46%	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0,52%	0,30%	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.22/1(l)	L/D	0,19%	0,29%	<%10

……..