İÇİNDEKİLER .....SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOSU 1-2

KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU..... 4

NAKİT AKIM TABLOSU 5

FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI..... 6-48

	Dipnot No	30.09.2025	31.12.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[5]	170.338	3.271.502
Ticari alacaklar	[8]	598.937	432.018
Diğer alacaklar	[10]	2.137.593	1.908.984
Stoklar	[11]	8.267.943	43.954.880
Peşin ödenmiş giderler	[15]	134.274.113	65.527.052
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	146.316	725.767
Diğer dönen varlıklar	[18]	20.629.729	26.028.970
Ara Toplam		**166.224.969**	**141.849.173**
Toplam Dönen Varlıklar		**166.224.969**	**141.849.173**
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	[10]	29.047	43.538
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[12]	371.660.412	371.660.412
Maddi duran varlıklar	[13]	106.891.873	56.010.954
• Taşıtlar		392.666	642.193
• Mobilya ve demirbaşlar		373.934	242.007
• Yapılmakta olan yatırımlar		106.125.273	55.126.754
Toplam Duran Varlıklar		**478.581.332**	**427.714.904**
TOPLAM VARLIKLAR		**644.806.301**	**569.564.077**

	Dipnot No	30.09.2025	31.12.2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[6]	83.813.443	20.100.324
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[6]	67.214.550	74.286.758
Diğer finansal yükümlülükler	[7]	230.045	89.970
Ticari borçlar	[8]	30.653.888	94.406.420
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[9]	789.167	534.124
Diğer borçlar	[10]	73.146.091	6.619.647
Ertelenmiş gelirler	[15]	3.091.056	–
Kısa vadeli karşılıklar	[17]	487.402	372.311
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[18]	196.611	5.727.745
Ara Toplam		**259.622.253**	**202.137.299**
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		**259.622.253**	**202.137.299**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[6]	26.322.912	3.773.021
Uzun vadeli karşılıklar	[17]	658.743	531.790
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[16]	60.543.890	30.704.672
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		**87.525.545**	**35.009.483**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		**347.147.798**	**237.146.782**
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		297.658.503	332.417.295
Ödenmiş sermaye	[20]	150.000.000	150.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[20]	460.310.100	460.310.100
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[21]	2.653.134	2.653.134
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[22]	-78.210	-126.911
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[23]	2.500.915	2.500.915
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[24]	-282.919.943	-87.228.868
Net dönem karı veya zararı		-34.807.493	-195.691.075
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**297.658.503**	**332.417.295**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		**644.806.301**	**569.564.077**

	Dipnot No	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	01.07.2025 30.09.2025	01.07.2024 30.09.2024
Kâr veya Zarar Tablosu					
Hasılat	[25]	24.417.849	97.308.070	22.857.771	-25.489.734
Satışların maliyeti	[25]	-29.036.956	-197.698.512	-29.036.956	20.907.175
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		**-4.619.107**	**-100.390.442**	**-6.179.185**	**-4.582.559**
BRÜT KAR/ZARAR		**-4.619.107**	**-100.390.442**	**-6.179.185**	**-4.582.559**
Genel yönetim giderleri	[26]	-13.146.037	-12.126.666	-4.252.990	-4.337.061
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[27]	1.335.506	268.869	544.491	-179.318
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[27]	-340.405	-929.625	-58.497	53.693
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		**-16.770.043**	**-113.177.864**	**-9.946.181**	**-9.045.245**
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		**-16.770.043**	**-113.177.864**	**-9.946.181**	**-9.045.245**
Finansman gelirleri	[28]	–	7.394.799	-6.243	2.839.479
Finansman giderleri	[28]	-6.284.891	-64.306.616	-3.344.233	-20.907.312
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[29]	18.063.314	5.936.861	6.939.206	9.377.280
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		**-4.991.620**	**-164.152.820**	**-6.357.451**	**-17.735.798**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		**-29.815.873**	**-11.746.665**	**-16.181.079**	**442.309**
• Dönem vergi gideri/geliri		–	–	–	–
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	[16]	*-29.815.873*	*-11.746.665*	*-16.181.079*	442.309
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		**-34.807.493**	**-175.899.485**	**-22.538.530**	**-17.293.489**
DÖNEM KARI/ZARARI		**-34.807.493**	**-175.899.485**	**-22.538.530**	**-17.293.489**
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		**-34.807.493**	**-175.899.485**	**-22.538.530**	**-17.293.489**
Pay Başına Kazanç		**-0,2320**	**-3,5180**	**-0,1503**	**-0,3459**
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	[30]	-0,2320	-3,5180	-0,1503	-0,3459
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**48.701**	**915**	**65.947**	**-119.548**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[17]	82.820	-10.364	100.066	-133.879
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-34.119	*11.279*	-34.119	14.331
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[16]	-34.119	*11.279*	-34.119	14.331
DİĞER KAPSAMLI GELİR		**48.701**	**915**	**65.947**	**-119.548**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**-34.758.792**	**-175.898.570**	**-22.472.583**	**-17.413.037**

	Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara ilişkin primler (iskontolar)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Kar/Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	**ÖZKAYNAKLAR**
01.01.2024		**50.000.000**	**456.478.828**	**1.924.757**	**80.228**	**30.585.097**	**-76.037.914**	**-11.182.690**	**451.848.306**
Transferler		–	–	–	–		-11.182.690	11.182.690	**–**
Sermaye Artırımı	[20]	100.000.000	*3.843.651*	–	–	–	–	–	**103.843.651**
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider		–	–	728.376	-287.724	-44.005	–	-175.899.485	**-175.502.838**
Dönem Karı/Zararı		–	–	–	–	–	–	*-175.899.485*	***-175.899.485***
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider		–	–	*728.376*	*-287.724*	*-44.005*	–	–	***396.647***
30.09.2024		**150.000.000**	**460.322.479**	**2.653.133**	**-207.496**	**30.541.092**	**-87.220.604**	**-175.899.485**	**380.189.119**
01.01.2025		**150.000.000**	**460.310.100**	**2.653.134**	**-126.911**	**2.500.915**	**-87.228.868**	**-195.691.075**	**332.417.295**
Transferler		–	–	–	–	–	-195.691.075	195.691.075	**–**
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider		–	–	–	48.701	–	–	-34.807.493	**-34.758.792**
Dönem Karı/Zararı		–	–	–	–	–	–	*-34.807.493*	***-34.807.493***
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider		–	–	–	*48.701*	–		–	***48.701***
30.09.2025		**150.000.000**	**460.310.100**	**2.653.134**	**-78.210**	**2.500.915**	**-282.919.943**	**-34.807.493**	**297.658.503**

	Dipnot No	1.01.2025 30.09.2025	1.01.2024 30.09.2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**-30.692.638**	**45.521.425**
Dönem Karı/Zararı		**-34.807.493**	**-175.899.485**
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		-34.807.493	-175.899.485
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**30.442.189**	**9.955.137**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	*[13,14]*	312.226	91.496
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	*[17]*	324.864	-486.392
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		*267.477*	-400.118
• Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		*57.387*	-86.274
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	*[6,28]*	–	-1.396.632
• Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		–	-2.494.102
• Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri		–	1.097.470
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	*[16]*	29.805.099	11.746.665
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**-26.327.334**	**211.465.773**
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	*[8]*	-166.919	23.056.994
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		*-166.919*	23.056.994
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		5.764.574	12.078.873
• İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		*5.764.574*	12.078.873
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	*[11]*	35.686.937	209.357.532
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	*[15]*	-68.747.061	49.831.921
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	*[8]*	-63.752.532	30.606.442
• İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		*-55.950.862*	36.108.439
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		*-7.801.670*	-5.501.997
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		61.250.353	-8.537.355
• İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		*66.526.444*	-7.395.993
• İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		*-5.276.091*	-1.141.362
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	*[15]*	3.091.056	-144.946.223
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	*[29]*	546.258	40.017.589
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**-30.692.638**	**45.521.425**

	Dipnot No	1.01.2025 30.09.2025	1.01.2024 30.09.2024
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		**-51.193.145**	**-55.872.452**
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[13,14]	-51.193.145	-4.554.404
• Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		*-51.193.145*	-4.554.404
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[12]	–	-51.318.048
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		**79.330.877**	**71.634.378**
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		–	100.000.000
• Diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		–	100.000.000
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[6]	15.617.758	-39.657.397
• Kredilerden nakit girişleri		*15.477.683*	-39.657.397
• Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		*140.075*	–
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[6]	63.713.119	11.291.775
• Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		63.713.119	11.291.775
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		**-2.554.906**	**61.283.351**
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		**-2.554.906**	**61.283.351**
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	**[5]**	**3.271.502**	**582.938**
Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi		**-546.258**	**-159.673**
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	**[5]**	**170.338**	**61.706.616**

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 28.11.2007'de kurulmuş olup ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmektir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarınd aki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket'in merkezi Kısıklı Mah. Hanım Seti Sok No:38 Üsküdar / İstanbul adresindedir.

Şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025		31.12.2024	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
İbrahim Ekşi	23.265.000	15,51%	23.265.000	15,51%
Mustafa Ekşi	7.005.015	4,67%	7.005.015	4,67%
Eyüp Ekşi	5.504.985	3,67%	5.504.985	3,67%
Mehmet Akif Ekşi	5.499.990	3,67%	5.499.990	3,67%
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş	5.250.000	3,50%	5.250.000	3,50%
Halka açık hisseler	103.475.010	68,98%	103.475.010	68,98%
Toplam	**150.000.000**	**100,00%**	**150.000.000**	**100,00%**

Şirket'in sermayesi 150.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari kıymette 150.000.000 adet nominal paya bölünmüştür. Sermayenin 15.000.000 adeti nama 135.000.000 adeti hamiline yazılı olup nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Şirket, 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 150.000.000 TL'ye çıkarılması ile ilgili olarak Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin değişikliği 15.10.2024 tarihinde tescil edilmiş olup, 15.10.2024 tarihli ,11186 sayılı Türk Ticaret Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu 16/10/2024 tarihinde şirket merkezinde toplanarak aşağıda belirtilen hususları karar altına almışlardır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği çerçevesinde, Şirket 250.000.000 TL(İki yüz elli milyon Türk Lirası) olan kayıtlı sermaye tavanının 750.000.0000 TL(Yedi yüz elli milyon Türk Lirası)'ye artırılmasına,
- Şirketin mevcut kayıtlı sermaye tavanı geçerlilik süresinin 2024-2028 yıllarını kapsayacak şekilde güncellenmesine,
- Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadiline,
- Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Ticaret Bakanlığı nezdinde gerekli izinlerin alınmasına ve konunun yapılacak ilk Genel Kurul'da pay sahiplerinin onayına sunulmasına oybirliği ile karar vermiştir. 02/12/2024 tarihinde T.C. Ticaret Bakanlığı izni alınmış olup, 25/12/2024

tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında kayıtlı sermaye tavanı artırımı için onay alınmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 16/10/2024 tarihinde almış olduğu Kayıtlı Sermaye Tavan Artırımı kararı doğrultusunda 16/10/2024 tarihinde SPK başvurusu yapılmıştır. İlgili başvuru 19/11/2024 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır.

30 Eylül 2025 tarihi itibariyle Şirket'in çalışan sayısı 7 kişidir. (31.12.2024: 6 Kişi).

Şirket, 15 Ağustos 2017 tarihinde konut projesi geliştirmek için İdealist İnşaat Tic. Ltd. Şti. ile İş Ortaklığı kurmuştur.

Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir;

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar	Faaliyet Türleri	Esas Faaliyet Konuları
İdealist GYO – İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul inşaatı

İdealist GYO – İdealist İnş. Ltd. Şti İş Ortaklığı'nın 30 Eylül 2025 itibarıyla çalışanı bulunmamaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

Şirket, yasal muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası ("TL") bazında hazırlamaktadır.

Ekli finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılarak düzenlenmiştir.

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 30/10/2025 tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

2.1.3. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Finansal tablo ve dipnotlarda kullanılan para birimi "TL"(Türk Lirası)'dir.

2.1.4. Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyetli olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilmiştir.

2.1.5. Enflasyonist Ortamda Finansal Tabloların Hazırlanması

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 30 Eylül 2024 tarihinde veya sonrasında sona eren dönemlere ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına (TMS 29) göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, enflasyon düzeltmesi öncesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen canlı varlıklar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	TÜFE	Düzeltme Katsayısı
2024	2.684,55	1,25
30.09.2025	3.367,22	1,00

Şirket'in TMS 29'a uyarınca yaptığı düzeltme esas itibariyle aşağıdaki gibidir;

• Parasal varlık ve yükümlülükler finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmesinden dolayı düzeltilmemektedir. Önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarlar raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilirler.

• Parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilirler.

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

• Gelir ve gider hesapları oluştukları tarih itibariyle endekslenerek düzeltilirler.

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

2.1.6. Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Bir grup şirketinin faaliyetlerini müşterek yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, müşterek faaliyetleri gerçekleştiren grup, aşağıdakileri müşterek faaliyetlerdeki payı oranında mali tablolarına dâhil eder;

a) Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile varlıklarını,

b) Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile yükümlülükleri,

c) Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelirini,

d) Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payını ve

e) Ortak olarak üstlenilen giderler ile payına düşen tüm giderlerini.

Şirket, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TMS standardı uyarınca muhasebeleştirir.

2.1.7. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Eylül 2025 tarihi itibariyle "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.

2.1.8. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

30 Eylül 2025 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklere ilişkin değişiklik: 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 7 ve TFRS 7'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler: 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği bir yanıttır.

TSRS 1 "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler": 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı önemli riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

TSRS 2 "İklimle ilgili açıklamalar": 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk konu standardıdır.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır. Diğer taraftan, 16 Aralık 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" uyarınca sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletme kapsamında değişikliğe gidilmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS terminolojisi korunmuştur.

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

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

Diğer taraftan Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurulu (SEDDK) tarafından "Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17'nin "1 Ocak 2024" olan yürürlük tarihinin "1 Ocak 2025" olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Bankalar Birliği'ne gönderdiği 15 Şubat 2024 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2025 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

Ancak SEDDK tarafından "Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17'nin "1 Ocak 2025" olan yürürlük tarihinin "1 Ocak 2026" olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Bankalar Birliği'ne gönderdiği 14 Ocak 2025 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2026 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması: 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

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

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;

- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;

- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetişim (esg) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve

- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

2.1.9. TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik; Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

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

2.1.10. İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

a) Bir TMS/TFRS tarafından gerekli kılınıyorsa veya

b) İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, finansal tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Birçok finansal tablo kalemi, işletme faaliyetlerindeki mevcut belirsizlikler nedeniyle tam olarak ölçülemez, ancak tahmin edilebilirler. Tahminler en güncel ve güvenilir bilgilere dayanılarak yapılır.

Bir muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, değişikliğin yapıldığı cari dönemde ve gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.2.3. Hatalar

Finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklaması sırasında ortaya çıkan hatalar fark edildikten sonra onaylanacak ilk finansal tablo setinde geriye dönük olarak düzeltilir. Düzeltme işlemi:

a) Hatanın yapıldığı döneme ait karşılaştırmalı tutarlarını yeniden düzenleyerek veya

b) Hata sunulan en eski finansal tablo döneminden daha önce meydana gelmişse, söz konusu geçmiş döneme ait varlık, yabancı kaynak ve özkaynak açılış tutarlarının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltmelidir.

Hataya ilişkin tüm geçmiş dönemlerin kümülatif etkisinin cari dönemin başı için hesaplanamadığı durumlarda, işletme, karşılaştırmalı bilgilerini uygulamanın mümkün olduğu en yakın dönemin başından itibaren ileriye yönelik olarak yeniden düzenlenir.

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Hasılat

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur. Şirket'in hasılatı, arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (ASKGP) yöntemi ile projelendirilen taşınmazların satışlarından oluşmaktadır.

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) yöntemi ile projelendirilen taşınmazların satışları;

Şirket, ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, arsaların üzerindeki kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan bağımsız bölümleri satın alan alıcılara teslim edilmesi ile kayıtlarına alır. Satışın henüz gerçekleşmediği durumlarda, Şirket bilanço tarihi itibarıyla tahsil ettiği kendi payına düşecek geliri kazanılmamış gelirler olarak takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı (arsa satış geliri), ilgili arsanın stoklar içerisindeki maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

2.3.2. Stoklar

Şirket'in stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan arsalardan veya tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır.

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da elde etme maliyetinden düşük olanı ile değerlenir. Stokların elde etme maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Maliyet, ağırlıklı ortalama metodu ile hesaplanmaktadır. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

Stokların net gerçekleşebilir değeri, maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

2.3.3. Hazır Değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler kasadaki nakdi, bankalardaki mevduatı içermektedir. Nakit ve nakit eşdeğeri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

Kasadaki paralar Türk Lirası ve dövizli bakiyelerden oluşmaktadır. Türk Lirası bakiyeler kayıtlı değeriyle, dövizli bakiyelerse bilanço tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru ile değerlenerek kayıtlarda gösterilmektedir.

Banka mevduatları, vadeli ve vadesiz mevduatlardan ve bu mevduatların faizlerinden oluşmaktadır. Türk Lirası mevduatlar maliyet değerleriyle, döviz tevdiat hesapları ise bilanço tarihindeki Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmak suretiyle Türk Lirası'na çevrilmiş değerleriyle kayıtlarda gösterilmektedir.

Yabancı para cinsinden hazır değerlerin, bilanço tarihindeki geçerli kurlardan Türk Lirası'na çevrilmiş olması sebebiyle, bu varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kayıtlı değerlerine eşdeğer olduğu kabul edilmektedir.

Banka mevduatları, bu varlıkların kısa vadelerde elden çıkarılmaları ve değer düşüklüğü riski olmaması nedeniyle, gerçeğe uygun değerleriyle aynı olduğu varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer; karşılıklı pazar ortamında, bilgili ve istekli şirketler arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır.

2.3.4. Alacaklar ve Borçlar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması veya bir satıcıdan ürün veya hizmet alınması sonucunda oluşan ticari alacaklar ve ticari borçlar ertelenmiş finansman gelirlerinden ve giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Ertelenmiş finansman gelirlerinin ve giderlerinin netleştirilmesi sonrası ticari alacaklar ve ticari borçlar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların ve borçların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Ticari alacakların/borçların paraya çevrilmesi için geçen süre, 12 aydan daha uzun olsa dahi işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde kabul edilmekte ve bu tür alacaklar dönen varlıklarda sınıflandırılmaktadır.

2.3.5. Şüpheli Alacaklar Karşılığı

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değerinden alınan teminatların ve güvencelerin düşülmesinden sonra kalan tutardır.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

2.3.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazancı elde etmek veya her ikisini birden elde etmek amacıyla tutulan duran varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır ve yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar kısa vadede satılması ile ilgili bir kararın da olmaması durumunda arazinin gayrimenkul sermaye iradı elde etmek amacıyla tuttuğu varsayılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanır.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerinin tespitinde "yeniden değerleme" modelini kullanmaktadır.

2.3.7. Maddi Duran Varlıklar

İşletmede bir yıldan fazla süre kullanılacağı tahmin edilen maddi varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar. Duran varlıklarında maliyet modeli esas alınarak değerlenmektedir. Varlıklar alındıkları tarihe ait ay endeksi kullanılarak TMS 29'a göre düzeltilirler.

Şirket duran varlıkların değerinin tespitinde "maliyet modelini" esas almaktadır. Maddi duran varlıklar yeniden değerlenmiş tutarlardan birikmiş amortismanın düşülmesi ile gösterilmektedir. Şirket duran varlıklarını kıst dönemi dikkate alarak normal amortisman yöntemi kullanarak amortisman hesaplamaktadır. Arsa ve araziler, faydalı ömrünün sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismana tabi tutulmamaktadır.

Maddi varlıkların elden çıkartılması dolayısıyla oluşan kar ve zararlar, yatırım faaliyetlerinden gelirler/ giderler kalemleri altında muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların amortisman oranları, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

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

2.3.8. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

İşletmede bir yıldan fazla süre kullanılacağı tahmin edilen maddi olmayan varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar. Daha sonraki dönemlerde maliyet modeli esas alınarak değerlenmektedir. Varlıklar alındıkları tarihe ait ay endeksi kullanılarak TMS 29'a göre düzeltilirler.

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürleri ile doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıkların amortisman süreleri, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Maddi Olmayan Duran Varlık	Faydalı Ömür (Yıl)
Haklar	4 Yıl

2.3.9. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Çeşitli olay ve durumlar karşısında duran varlıkların taşınan değerleri gerçekleşebilir /gelecekte o aktiften elde edilebilecek değerlerinin altına düştüğü tespit edilmesi halinde maddi ve maddi olmayan duran varlıklar değer kaybı açısından teste tabi tutulmaktadır. Maddi ve gayri maddi sabit kıymetin defter değerinin gerçekleşebilir veya o varlığın iktisabından ileride elde edilebilecek değerinin üstünde kalması halinde duran varlık değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır.

2.3.10. Borçlanma Maliyetleri

Faiz karşılığı alınan banka kredileri, alış maliyeti düşüldükten sonra alınan net tutar esasından kayıtlara yansıtılmaktadır. İtfa sürecinde veya yükümlülüklerin kayda alınması sırasında ortaya çıkan gelir veya giderler, gelir tablosu ile ilişkilendirilir. Borçlanma maliyetleri, ortaya çıktıkları dönemde vadelerinin gelmemesi durumunda da tahakkuk esasına muhasebeleştirilmekte ve kredilerde sınıflandırılmaktadır.

2.3.11. Finansal Kiralama İşlemleri

Şirket, finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu sabit kıymetleri, bilançoda kira başlangıç tarihindeki rayiç değeri ya da, daha düşükse minimum kira ödemelerinin bilanço tarihindeki bugünkü değeri üzerinden yansıtmaktadır (finansal tablolarda ilgili maddi duran varlık kalemlerine dahil edilmiştir). Minimum kira ödemelerinin bugünkü değeri hesaplanırken, finansal kiralama işleminde geçerli olan oran pratik olarak tespit edilebiliyorsa o değer, aksi takdirde, borçlanma faiz oranı iskonto faktörü olarak kullanılmaktadır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin iktisap aşamasında katlanılan masraflar maliyete dahil edilir. Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrıştırılmıştır.

2.3.12. Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

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

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

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

Bu düzenlemenin yürürlük tarihi 1 Ocak 2025'tir.

2.3.13. Ertelenen Vergi

Ertelenen vergiler, varlıkların ve yükümlülüklerin indirilebilir vergi matrahı ile bunların finansal tablolardaki kayıtlı tutarları arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Geçici farklar, gelir ve giderlerin vergi kanunlarına göre değişik finansal tablo dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Ertelenen vergi yükümlülüğü vergiye tabi tüm geçici farklar için hesaplanırken, indirilecek geçici farklardan oluşan ertelenen vergi alacakları, gelecek dönemlerde vergiye tabi kazançlarının olacağı varsayımıyla hesaplanmaktadır.

Şirket ertelenen vergi hesaplamasında kar dağıtımı yapılmayacağı varsayımıyla İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş' kurumlar vergisi %30 oranını, İdealist İnşaat İş Ortaklığı LTD ŞTİ'de ise %25 olarak esas almıştır.

2.3.14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Tanımlanan fayda planı:

Şirket yürürlükteki kanunlara göre, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona erdirilen çalışanlara kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Tanımlanan fayda planlarına ilişkin tespit edilen aktüeryal kazanç / kayıp TMS 19 "Çalışanlara sağlanan faydalar" standardında yapılan değişiklikler kapsamında diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Tanımlanan katkı planları:

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

2.3.15. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç / (kayıp), net karın / (zararın), dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı, dönem boyunca ihraç edilen ve zaman ağırlık faktörüyle (hisselerin mevcut olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu bulunan oran) çarpılan adi hisse senedi sayısı ile düzeltilmiş dönem başı adi hisse senedi sayısını ifade eder.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

2.3.16. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.3.1. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yetkilendirme tarihi arasında finansal tablolarda düzeltme gerektiren bir olayın ortaya çıkması durumunda finansal tablolara gerekli düzeltmeler yapılmakta, düzeltme gerektirmeyen durumlarda ilgili olay bilanço dipnotlarında açıklanmaktadır.

2.3.2. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak evalüasyona tabi tutulmaktadır. Evalüasyon işleminden doğan kur farkları kambiyo karı veya zararı olarak gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025		31.12.2024	
Kur	Alış	Satış	Alış	Satış
USD	41,5068	41,5816	35,2803	35,3438
EUR	48,7512	48,8390	36,7362	36,8024

2.3.3. Muhasebe Tahminleri

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

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

Şirket'in finansal tablolarını hazırlarken kullandığı önemli tahminler ve varsayımlara aşağıdaki gibidir;

a) Dipnot 8 - Alacak ve borçlar için uygulanan iskonto oranları,

b) Dipnot 11 – Stok değer düşüklüğü karşılıkları,

c) Dipnot 12 – Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değerlemeleri,

d) Dipnot 13-14 - Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri, hurda değerleri,

e) Dipnot 16 - Ertelenen vergi hesaplamasında kullanılan oranlar,

f) Dipnot 17 - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olarak; emeklilik süresi, zam oranı, iskonto oranı, kıdem tazminatı almama oranı.

2.3.4. Nakit Akımının Raporlanması

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirketin esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirketin yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirketin finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

2.3.5. İlişkili Taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Kurum ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
   - Kurum üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
   - Kurum üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
   - Kurum veya Kurum'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Kurum ile ilişkili sayılır:
   - İşletme ve Kurum'un aynı grubun üyesi olması halinde,
   - Kurum'un, diğer Kurum'un (veya diğer Kurum'un de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
   - Her iki Kurum'un de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,

- İşletmelerden birinin üçüncü bir Kurum'un iş ortaklığı olması ve diğer Kurum'un söz konusu üçüncü Kurum'un iştiraki olması halinde,
- Kurum'un, Kurum'un ya da Kurum ile ilişkili olan bir Kurum'un çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde (Kurum'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Kurum ile ilişkilidir),
- Kurum'un (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
- (a) maddesinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu Kurum'un (ya da bu Kurum'un ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Şirket'in ilişkili taraf işlemleri hakkında bilgiler dipnot 32'de verilmiştir.

2.3.6. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar:

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar:

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözüken gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in karar vermeye yetkili mercii yönetim kurulu, Şirket'in faaliyetlerini tek bölüm halinde takip etmekte, performans değerlendirmesi yapmakta ve tahsis edilecek kaynaklara ilişkin karar vermektedir.

TFRS 8, Faaliyet Bölümlerindeki ilgili hükümler doğrultusunda, Şirket'in, tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunması nedeniyle, finansal bilgiler faaliyet bölümlerine göre raporlanmamıştır.

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı

Şirket'in müşterek faaliyetindeki sahip olduğu önemli paylar aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı	49%	49%

Müşterek bir faaliyet olan İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket, Şile- İstanbul'da bulunan Şile - Çavuş Projesi'nin %49'una sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşaa edilmektedir.

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı ihale değerleri aşağıdaki gibidir;

- Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 68.500.000 TL
- Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 15.070.000 TL - Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Gelir Oranı: %22
- Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG): 53.430.000 TL - Yüklenici Payı Gelir Oranı: %78

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir;

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı	30.09.2025	31.12.2024
Dönen varlıklar	63.898.950	31.220.416
Duran varlıklar	11.781.007	15.410.133
Yükümlülükler	98.749.994	91.087.922
Gelirler	11.508.138	9.286.303
Giderler	-14.489.297	-22.043.452

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kasa	42.766	81.656
Bankalar	127.572	3.189.846
Toplam	**170.338**	**3.271.502**

Banka hesaplarının mevduat yapısı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Vadesiz mevduat	127.572	81.794
Vadeli mevduat	–	3.108.052
Toplam	**127.572**	**3.189.846**

Nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Banka mevduatlarında blokaj bulunmamaktadır.

Vadeli mevduat bilgisi aşağıdaki gibidir;

31.12.2024	Tutar	Faiz Oranı	Vade
TL Vadeli mevduat	3.101.407	38,00%	1.01.2025
TL Vadeli mevduat	6.645	3,65%	1.01.2025
Toplam	**3.108.052**		

Kasa, kredi risk tablosunda "Diğer" olarak gösterilmiştir.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduat bulunmamaktadır.

6. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Banka kredileri	83.813.443	20.100.324
• *Anapara*	*82.093.215*	*19.633.290*
• *İşlemiş faiz*	*1.720.228*	*467.034*
Toplam	**83.813.443**	**20.100.324**

Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımlarının detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Banka kredileri	67.214.550	74.286.758
• *Anapara*	*63.075.144*	*73.468.073*
• *İşlemiş faiz*	*4.139.406*	*818.685*
Toplam	**67.214.550**	**74.286.758**

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Banka kredileri	*26.322.912*	*3.773.021*
Toplam	**26.322.912**	**3.773.021**

Finansal borçların faiz oranı ve vade yapılarının detayları aşağıdaki gibidir;

30.09.2025	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
TL krediler	45.565.562	%38-%53	0-3 ay arası
TL krediler	37.813.758	%37-%50,53	3-6 ay arası
TL krediler	45.328.190	%37,03-%52	6-9 ay arası
TL krediler	19.276.079	%37,84-%53,83	9-12 ay arası
TL krediler	23.507.682	%37,48-%50,50	1 yıl ve üstü
Toplam	**171.491.271**		

31.12.2024	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
TL krediler	28.376.893	41,95 - 53,80	0-3 ay arası
TL krediler	22.279.012	41,95 - 52,75	3-6 ay arası
TL krediler	22.750.029	43,47 - 51,14	6-9 ay arası
TL krediler	18.977.982	42,00 - 51,00	9-12 ay arası
TL krediler	4.490.468	41,95 - 46,53	1 yıl ve üstü
Toplam	**96.874.384**		

Finansal borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Finansal borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Banka kredileri	177.236.637	123.076.762
• *0-3 Ay*	*47.900.358*	*40.438.094*
• *3-12 Ay*	*103.013.367*	*77.946.532*
• *1-5 Yıl*	*26.322.912*	*4.692.136*
Toplam	**177.236.637**	**123.076.762**

7. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer finansal yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kredi kartı borçları	230.045	89.970
Toplam	**230.045**	**89.970**

Diğer finansal yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
0-3 Ay	230.045	89.970
Toplam	**230.045**	**89.970**

8. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Ticari Alacaklar	598.937	432.018
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*598.937*	*432.018*
Toplam	**598.937**	**432.018**

Ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Ticari borçlar	30.653.888	94.406.420
• İlişkili taraflara ticari borçlar	*22.287.883*	*78.238.745*
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*8.366.005*	*16.167.675*
Toplam	**30.653.888**	**94.406.420**

Ticari borçlara ilişkin reeskont hesaplanmasında %47,55 iskonto oranı kullanılmıştır (31.12.2024: %55,58).

Ticari borçların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

Ticari borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
0-3 ay	22.287.883	*78.238.745*
3-12 ay	8.366.005	*16.167.675*
Toplam	**30.653.888**	**94.406.420**

9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Personel ücret borçları	676.180	447.918
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	112.987	86.206
Toplam	**789.167**	**534.124**

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
0-3 Ay	789.167	534.124
Toplam	**789.167**	**534.124**

10. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
KDV iadelerinden alacaklar	2.001.009	1.730.134
Verilen depozito ve teminatlar	136.584	124.895
Muhtelif alacaklar	–	53.955
Toplam	**2.137.593**	**1.908.984**

Uzun vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Verilen depozito ve teminatlar	29.047	43.538
Toplam	**29.047**	**43.538**

Diğer alacakların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
İlişkili taraflara diğer borçlar	73.146.091	6.619.647
Toplam	**73.146.091**	**6.619.647**

Diğer borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
0-3 ay	73.146.091	6.619.647
Toplam	**73.146.091**	**6.619.647**

11. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Mamuller (*)	8.267.943	43.954.880
Toplam	**8.267.943**	**43.954.880**

(*) İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parsellerde bulunan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesine istinaden (İdealist Cadde/Koru Projesi) İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığının devam ettirdiği proje maliyetlerinden oluşmaktadır. Arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. İlgili paylaşım 15 bağımsız bölüm olmak üzere; Emlak Konut GYO A.Ş'ye 3 adet, İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı'na 12 adet bağımsız bölüm olmak üzere yapılmıştır. İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı'na ait bağımsız bölümlerden 3 adet dükkan İdelalist GYO A.Ş'nin portföyüne dahil edilmiştir. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %22, yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %78'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

Stoklar üzerinden teminat rehin ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	30.09.2025
Arsa ve araziler	190.903.833	–	–	–	190.903.833
Binalar	180.756.579	–	–	–	180.756.579
Toplam	**371.660.412**	**–**	**–**	**–**	**371.660.412**

Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	30.09.2025
Binalar	–				–
Toplam	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Net Defter Değeri	**371.660.412**	**–**	**–**	**–**	**371.660.412**

	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2024
Arsa ve araziler	182.837.630	9.734.371	–	-1.668.168	190.903.833
Binalar	147.844.895	41.583.676	–	-8.671.992	180.756.579
Toplam	**330.682.525**	**51.318.047**	**–**	**-10.340.160**	**371.660.412**

Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2024
Binalar					–
Toplam	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Net Defter Değeri	**330.682.525**	**51.318.047**	**–**	**-10.340.160**	**371.660.412**

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerleme şirketi olan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişim kar/zarar tablosunda "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 523.118.750 TL gayrimenkul ipoteği bulunmaktadır.

30 Eylül 2025 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler	180.756.579	180.756.579
Yatırım amaçlı arsalar	190.903.833	190.903.833
Toplam	**371.660.412**	**371.660.412**

	30.09.2025	31.12.2024
Dönem başı	371.660.412	330.682.526
İlaveler	–	51.318.047
Çıkışlar	–	–
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	–	-10.340.161
Dönem sonu	**371.660.412**	**371.660.412**

30 Eylül 2025 tarihi itibariyle Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerleme şirketi olan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş olup, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve bu değerlerin tespitinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025		31.12.2024	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
Binalar	Pazar Yaklaşımı	180.756.579	Pazar Yaklaşımı	190.903.833
Arsa ve araziler	Maliyet Yaklaşımı	190.903.833	Maliyet Yaklaşımı	180.756.579
Toplam		**371.660.412**		**371.660.412**

30 Eylül 2025 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	30.09.2025			
Gayrimenkul Adı	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Arsa ve araziler	190.903.833	-	-	190.903.833
Binalar	180.756.579	-	180.756.579	-
Toplam	**371.660.412**	**–**	**180.756.579**	**190.903.833**

	31.12.2024			
Gayrimenkul Adı	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Arsa ve araziler	190.903.833	-	-	190.903.833
Binalar	180.756.579	-	180.756.579	-
Toplam	**371.660.412**	**–**	**180.756.579**	**190.903.833**

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlenmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlenmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre değerlenmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Değerleme uzmanı gayrimenkulün değerleme yöntemini seçerken elde ettiği somut kanıtlarla vardığı değerin söz konusu gayrimenkullerin en uygun değeri olup olmadığı konusunda kendi profesyonel uzmanlığını kullanır. Ayrıca değer takdirine varırken pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin benzer yaklaşımlara göre değerlendirip değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	30.09.2025
Taşıtlar	818.323	–	–	818.323
Demirbaşlar	718.426	–	–	718.426
Yapılmakta olan yatırımlar	55.126.368	50.880.919	–	106.007.287
Toplam	**56.663.117**	**50.880.919**	**–**	**107.544.036**

Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	30.09.2025
Taşıtlar	-176.124	–	–	-176.124
Demirbaşlar	-476.039	–	–	-476.039
Toplam	**-652.163**	**–**	**–**	**-652.163**
Net Defter Değeri	**56.010.954**	**50.880.919**	**–**	**106.891.873**

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Taşıtlar	818.323	–	–	818.323
Demirbaşlar	658.722	59.704	–	718.426
Yapılmakta olan yatırımlar	8.608.524	46.517.844	–	55.126.368
Toplam	**10.085.569**	**46.577.548**	**–**	**56.663.117**

Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Taşıtlar	-126.918	-49.206	–	-176.124
Demirbaşlar	-398.708	-77.331	–	-476.039
Toplam	**-525.626**	**-126.537**	**–**	**-652.163**
Net Defter Değeri	**9.559.943**	**46.451.011**	**–**	**56.010.954**

Taşıtların hurda değeri 53.220 TL olarak tahmin edilmiş olup Binalar ve demirbaşların hurda değer 0 TL olarak tahmin edilmiştir.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 itibariyle amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde izlenmiştir.

Maddi duran varlıklar üzerinde 523.118.750 ipotek bulunmamaktadır.

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	30.09.2025
Haklar	58.303	–	–	58.303
Toplam	**58.303**	**–**	**–**	**58.303**

Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	30.09.2025
Haklar	-58.303	–		-58.303
Toplam	**-58.303**	**–**	**–**	**-58.303**
Net Defter Değeri	**–**	**–**	**–**	**–**

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	58.303	–	–	58.303
Toplam	**58.303**	**–**	**–**	**58.303**

Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	-58.303	–	–	-58.303
Toplam	**-58.303**	**–**	**–**	**-58.303**
Net Defter Değeri	**–**	**–**	**–**	**–**

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 itibariyle amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde izlenmiştir.

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER / ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Verilen sipariş avansları (ilişkili taraflardan)	2.787.863	62.023.050
Verilen sipariş avansları	131.486.250	3.489.999
Gelecek aylara ait sigorta giderleri	–	14.003
Toplam	**134.274.113**	**65.527.052**

İlişkili taraflara verilen sipariş avansları, İdealist Koru projesi kapsamında taşeronlara verilen avanslardan oluşmaktadır.

Peşin ödenmiş giderlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Alınan sipariş avanslarının detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Alınan sipariş avansları	3.091.056	–
Toplam	**3.091.056**	**–**

Alınan sipariş avansları, Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan avanslardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
3-12 ay	3.091.056	–
Toplam	**3.091.056**	**–**

16. VERGİLENDİRME

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Stopaj ödemeleri	146.316	725.767
Toplam	**146.316**	**725.767**

Kurumlar Vergisi

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

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

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

c. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 12.02.2025 ve E-64088382-045-29964 sayılı yazısına istinaden ertelenen vergi hesaplamasında 2024 yılına ait finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğünün, 2024 yılı öncesine ilişkin etkisinin dağıtılmamış kârlara (geçmiş yıllar kârları veya zararlarına), 2024 yılına ait etkinin ise kâr veya zarara yansıtılabileceği belirtilmiştir.

30.09.2025	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Stok maliyet düzeltmeleri	-224.511.284	55.021.217	–
Yatırım amaçlı gayrimenkul düzeltmeleri	371.660.412	–	111.498.124
Maddi duran varlık düzeltmeleri	17.362.566	–	5.218.159
İzin karşılıkları düzeltmesi	57.704	17.311	–
Kıdem tazminatı düzeltmesi	658.743	197.623	–
Finansal borç düzeltmesi	2.995.096	896.381	–
Dava karşılıkları	132.869	39.861	–
Toplam		**56.172.393**	**116.716.283**
NET		**–**	**60.543.890**

31.12.2024	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Stok maliyet düzeltmeleri	-279.912.208	81.179.203	–
Maddi duran varlık düzeltmeleri	3.389.263	–	1.028.648
Yatırım amaçlı gayrimenkul düzeltmeleri	371.660.412	–	111.498.124
Dava karşılıkları	372.311	111.694	–
Kıdem tazminatı karşılıkları düzeltmesi	531.790	159.538	–
Finansal borç düzeltmeleri	1.285.720	371.665	–
Toplam		**81.822.100**	**112.526.772**
NET		**–**	**30.704.672**

Şirketin dönem vergi karşılığı ile vergi geliri ve giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Ertelenmiş Vergi	-29.815.873	-8.812.598
• *Dönem Başı Ertelenen Vergi*	*30.704.672*	*-20.354.648*
• *Dönem Sonu Ertelenen Vergi*	*-60.543.890*	*11.542.050*
• *Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen Ertelenen Vergi*	*23.345*	*–*
• TMS 29 cari ölçüm etkisi	–	*-2.934.067*
Toplam	**-29.815.873**	**-11.746.665**

17. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Personel izin ücret karşılıkları	429.698	–
Dava karşılıkları	57.704	372.311
Toplam	**487.402**	**372.311**

Kısa vadeli ayrılan karşılıkların karşılık tutarları aşağıdaki gibidir;

Dava Konusu	Dava Tutarı	Ayrılan Karşılık
Tazminat alacakları	57.704	372.311
Toplam	**57.704**	**372.311**

Kısa vadeli karşılıkların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
3-12 Ay	487.402	372.311
Toplam	**487.402**	**372.311**

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kıdem tazminatı karşılıkları	658.743	531.790
Toplam	**658.743**	**531.790**

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibariyle kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %44,55 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %47,55 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Zam Oranı	44,55%	52,58%
Tazminat almadan ayrılanların oranı	0,00%	0,00%
İskonto Oranı	47,55%	55,58%
Kıdem tazminatı tavanı	53.920	41.828

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Dönem başı kıdem tazminatı	423.975	300.315
İşten ayrılanlara yapılan ödemeler	-15	-285.022
Cari hizmet maliyeti	146.483	142.397
Faiz maliyeti	166.105	86.539
Aktüeryal kazanç ve zararlar (*)	-77.805	179.746
TMS 29 cari ölçüm etkisi	–	107.815
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	**658.743**	**531.790**

(*) Aktüeryal kazanç/zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda raporlanmaktadır.

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Devreden KDV	20.629.729	26.028.970
Toplam	**20.629.729**	**26.028.970**

Diğer dönen varlıkların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

Beklenen Vadeler	30.09.2025	31.12.2024
3-12 ay	20.629.729	26.028.970
Toplam	**20.629.729**	**26.028.970**

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Ödenecek vergiler ve fonlar	196.611	5.727.745
Toplam	**196.611**	**5.727.745**

Diğer yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
0-3 ay	196.611	5.727.745
Toplam	**196.611**	**5.727.745**

19. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Verilen teminat mektupları	–	17.372.876
Verilen kefaletler	–	–
Gayrimenkul ipotekleri	523.118.750	359.786.933
Toplam TL Karşılığı	**523.118.750**	**377.159.809**

	30.09.2025	31.12.2024
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	523.118.750	377.159.809
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	–	–
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	–	–
D Diğer verilen TRİ'ler	–	–
• Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	–	–
• B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	–	–
• C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	–	–
Toplam	**523.118.750**	**377.159.809**

	30.09.2025	31.12.2024
Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	0%	0%

20. ÖDENMİŞ SERMAYE

	30.09.2025		31.12.2024	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
İbrahim Ekşi	23.265.000	15,51%	23.265.000	15,51%
Mustafa Ekşi	7.005.015	4,67%	7.005.015	4,67%
Eyüp Ekşi	5.504.985	3,67%	5.504.985	3,67%
Mehmet Akif Ekşi	5.499.990	3,67%	5.499.990	3,67%
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş	5.250.000	3,50%	5.250.000	3,50%
Halka açık hisseler	103.475.010	68,98%	103.475.010	68,98%
Toplam	**150.000.000**	**100,00%**	**150.000.000**	**100,00%**

Şirket'in sermayesi 150.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari kıymette 150.000.000 adet nominal paya bölünmüştür. Sermayenin 15.000.000 adeti nama 135.000.000 adeti hamiline yazılı olup nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Şirket 2022-2026 yıllarında geçerli olmak üzere, kayıtlı sermaye tavanının 250.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin olarak 31 Ocak 2022 tarihinde SPK'ya başvurmuş olup, ilgili husus 11 Şubat 2022 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır. İlgili husus 20 Haziran 2022 tarihinde genel kurulca onaylanmış olup, 4 Temmuz 2022 tarihinde Ticaret Siciline tescil ettirilmiştir.

Şirket, 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 150.000.000 TL'ye çıkarılması ile ilgili olarak Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin değişikliği 15.10.2024 tarihinde tescil edilmiş olup, 15.10.2024 tarihli ,11186 sayılı Türk Ticaret Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu 16/10/2024 tarihinde şirket merkezinde toplanarak aşağıda belirtilen hususları karar altına almışlardır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği çerçevesinde, Şirket 250.000.000 TL(İki yüz elli milyon Türk Lirası) olan kayıtlı sermaye tavanının 750.000.0000 TL(Yedi yüz elli milyon Türk Lirası)'ye artırılmasına,
- Şirketin mevcut kayıtlı sermaye tavanı geçerlilik süresinin 2024-2028 yıllarını kapsayacak şekilde güncellenmesine,
- Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadiline,
- Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Ticaret Bakanlığı nezdinde gerekli izinlerin alınmasına ve konunun yapılacak ilk Genel Kurul'da pay sahiplerinin onayına sunulmasına oybirliği ile karar vermiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 16/10/2024 tarihinde almış olduğu Kayıtlı Sermaye Tavan Artırımı kararı doğrultusunda 16/10/2024 tarihinde SPK başvurusu yapılmıştır.

Şirket'in sermaye enflasyon düzeltme olumlu farklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Sermaye düzeltme farkları / Yasal kayıtlar	460.391.552	460.391.552
TMS/TFRS farkları	-81.452	-81.452
Toplam	**460.310.100**	**460.310.100**

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

21. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER VE İSKONTOLAR

Şirket, 2021 yılı içerisinde 40.000.000 TL (40.000.00 adet pay) tutarında sermaye artırımı gerçekleştirmiş olup ilgili payların satışını 28 Temmuz 2021 tarihinde tamamlanmıştır. Pay satışları sonrasında 1.790.400 TL tutarında hisse senedi ihraç primi elde edilmiştir.

Bunu takiben, 2024 yılı içerisinde 100.000.000 TL (100.000.00 adet pay) tutarında sermaye artırımı gerçekleştirmiş ve bu payların satışını 6 Eylül 2024 tarihinde tamamlamıştır. Pay satışları sonrasında 677.531 TL tutarında hisse senedi ihraç primi elde edilmiştir.

	30.09.2025	31.12.2024
Hisse senetleri ihraç primleri / Yasal kayıtlar	1.005.932	1.261.736
TMS/TFRS farkları	1.647.202	1.391.398
Toplam	**2.653.134**	**2.653.134**

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

	30.09.2025	31.12.2024
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları veya kayıpları	-111.728	-194.548
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarının (kayıplarının) ertelenen vergi etkisi	33.518	67.637
Toplam	**-78.210**	**-126.911**

23. KARDAN KISITLANMIŞ YASAL YEDEKLER

	30.09.2025	31.12.2024
Yasal yedekler / Yasal kayıtlar	1.523.342	1.523.342
TMS/TFRS farkları	401.319	401.319
Özel fonlar / Yasal kayıtlar	431.463	431.463
TMS/TFRS farkları	144.791	144.791
Toplam	**2.500.915**	**2.500.915**

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

Genel Kanuni Yasal Yedekler, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesine göre ayrılır ve bu maddede belirlenen esaslara göre kullanılır. Bu esaslar aşağıdaki gibidir;

1) Yıllık kârın yüzde beşi, ödenmiş sermayenin yüzde yirmisine ulaşıncaya kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.

2) Birinci fıkradaki sınıra ulaşıldıktan sonra da;

a) Yeni payların çıkarılması dolayısıyla sağlanan primin, çıkarılma giderleri, itfa karşılıkları ve hayır amaçlı ödemeler için kullanılmamış bulunan kısmı,

b) Iskat sebebiyle iptal edilen pay senetlerinin bedeli için ödenmiş olan tutardan, bunların yerine verilecek yeni senetlerin çıkarılma giderlerinin düşülmesinden sonra kalan kısmı,

c) Pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın yüzde onu,

genel kanuni yedek akçeye eklenir.

3) Genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

4) İkinci fıkranın (c) bendi ve üçüncü fıkra hükümleri, başlıca amacı başka işletmelere katılmaktan ibaret olan holding şirketler hakkında uygulanmaz.

5) Özel kanunlara tabi olan anonim şirketlerin yedek akçelerine ilişkin hükümler saklıdır.

24. GEÇMİŞ YILLAR KARLARI VEYA ZARARLARI

	30.09.2025	31.12.2024
Geçmiş yıllar karları / zararları	-332.902.823	-268.305.823
TMS / TFRS Düzeltmeleri	49.982.880	181.076.955
Toplam	**-282.919.943**	**-87.228.868**

25. HASILAT /SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılata ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Kira gelirleri	2.490.292	2.141.018
Gayrimenkul satış gelirleri	21.927.557	95.167.052
Brüt Satışlar	**24.417.849**	**97.308.070**
Satışların maliyeti (-)	-29.036.956	-197.698.512
Brüt Satış Kar/Zararı	**-4.619.107**	**-100.390.442**

26. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Personel giderleri	-6.578.393	-5.787.845
Araç bakım ve onarım giderleri	-2.714	-340.978
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	-1.277.896	-1.574.416
Vergi, resim ve harçlar	-865.571	-1.122.550
Kira giderleri	-1.495.388	-1.361.248
Abone ve aidat giderleri	-2.110.492	-535.625
Yemek giderleri	-324.127	-344.444
Taşeronlara yapılan giderler	–	-584.640
Elektrik, su ve doğalgaz giderleri	-56.767	-144.840
Muhtelif giderler	-434.689	-330.080
Toplam	**-13.146.037**	**-12.126.666**

27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Konusu kalmayan karşılıklar	207.897	37.536
Reeskont faiz gelirleri	989.603	13.373
Muhtelif gelirler	138.006	217.960
Toplam	**1.335.506**	**268.869**

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Reeskont faiz giderleri	–	-817.636
Karşılık giderleri	-132.869	-1.333
Bağış ve yardımlar	-68.468	-78.693
Muhtelif giderler	-139.068	-31.963
Toplam	**-340.405**	**-929.625**

28. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Vadeli mevduat faiz gelirleri	–	7.394.799
Toplam	**–**	**7.394.799**

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Faiz giderleri	–	-64.225.016
Kıdem tazminatı faiz maliyetleri	-6.284.891	-81.600
Toplam	**-6.284.891**	**-64.306.616**

29. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / KAYIPLARI

Net parasal pozisyon kazançları / kayıpları detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Finansal durum tablosu kalemleri	12.841.346	-13.933.249
Stoklar	*-1.341.917*	*-1.062.792*
Maddi duran varlıklar	*87.562.197*	*94.190.270*
Diğer alacaklar	*31.347*	*14.260*
Özkaynaklar	*-67.185.218*	*-114.236.354*
Ertelenen vergi düzeltmesi	*-6.225.063*	*7.161.367*
Gelir tablosu kalemleri	*5.221.968*	*19.870.110*
Toplam	**18.063.314**	**5.936.861**

30. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Dönem net kar/zararı	-34.807.493	-175.899.485
1 Adet Hisse Değeri (TL)	1	1
Hisse sayısı (adet-ağırlıklı ortalama)	150.000.000	50.000.000
Hisse başına kar / zarar	-0,2320	-3,5180

31. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Verilen sipariş avansları	131.486.250	62.023.050
• *Ekşihan İnşaat A.Ş.*	*131.486.250*	*62.023.050*
Diğer çeşitli borçlar (-)	–	6.619.647
• *İdealist İnşaat Ltd. Şti.*	–	*6.619.647*
Ticari borçlar (-)	–	78.238.745
• *Ekşihan İnşaat A.Ş.*	–	*78.238.745*
Toplam (Net)	**131.486.250**	**146.881.442**

İlişkili taraflara verilen sipariş avansları, İdealist Koru projesi kapsamında taşeronlara verilen avanslardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2025 tarihinde ilişkili taraflarla gelir-gider işlemi bulunmamaktadır.

İlişkili Taraf - 30.9.2024	Kira giderleri	Taşeronlara yaptırılan iş giderleri	Gayrimenkul satışları	**Toplam (NET)**
İbrahim Ekşi	-260.698	–	1.229.394	**968.696**
Süleyman Ekşi	-260.698	–	–	**-260.698**
İsmail Hakkı Ekşi	-260.698	–	–	**-260.698**
Yektaş Eğitim A.Ş.	-196.529	–	–	**-196.529**
Ekşihan İnşaat A.Ş.	-235.815	-38.290.371	–	**-38.526.186**
Eyüp Ekşi	–	–	1.180.448	**1.180.448**
Mustafa Ekşi	–	–	1.180.448	**1.180.448**
Mehmet Akif Ekşi	–	–	1.188.886	**1.188.886**
Toplam	**-1.214.438**	**-38.290.371**	**4.779.176**	**-34.725.633**

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-1.864.519	-1.206.433
Toplam	**-1.864.519**	**-1.206.433**

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski:

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

30.09.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**–**	**598.937**	**–**	**2.137.593**	**127.572**	**42.766**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	–	598.937	–	2.137.593	127.572	42.766
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	–	–	–	–	–	–
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	–	–	–	–	–	–
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	–	–	–	–	–	–

31.12.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**–**	**432.017**	**–**	**1.908.984**	**3.189.846**	**81.656**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	–	432.017	–	1.908.984	3.189.846	81.656
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	–	–	–	–	–	–
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	–	–	–	–	–	–
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	–	–	–	–	–	–

Likidite Riski: Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

30.09.2025						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	**Defter Değeri**	**Nakit çıkışlar toplamı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**	**5 yıldan uzun**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**177.580.950**	**177.466.682**	**48.130.403**	**103.013.367**	**26.322.912**	**–**
Finansal Borçlar	177.350.905	177.236.637	47.900.358	103.013.367	26.322.912	–
Diğer Finansal Yükümlülükler	230.045	230.045	230.045	–	–	–
Beklenen Vadeler	**Defter Değeri**	**Nakit çıkışlar toplamı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**	**5 yıldan uzun**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**103.799.979**	**103.799.979**	**95.433.974**	**8.366.005**	**–**	**–**
Ticari Borçlar	30.653.888	30.653.888	22.287.883	8.366.005	–	–
Diğer Borçlar	73.146.091	73.146.091	73.146.091	–	–	–

31.12.2024						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	**Defter Değeri**	**Nakit çıkışlar toplamı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**	**5 yıldan uzun**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**98.250.073**	**123.166.732**	**40.528.064**	**77.946.532**	**4.692.136**	**–**
Finansal Borçlar	98.160.103	123.076.762	40.438.094	77.946.532	4.692.136	–
Diğer Finansal Yükümlülükler	89.970	89.970	89.970	–	–	–
Beklenen Vadeler	**Defter Değeri**	**Nakit çıkışlar toplamı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1-5 yıl arası**	**5 yıldan uzun**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**101.026.067**	**101.026.067**	**84.858.392**	**16.167.675**	**–**	**–**
Ticari Borçlar	94.406.420	94.406.420	78.238.745	16.167.675	–	–
Diğer Borçlar	6.619.647	6.619.647	6.619.647	–	–	–

Kur Riski:

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

Duyarlılık Analizleri

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

Faiz Riski

Şirket'in faiz riski bulunmamaktadır.

Sermaye Risk Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Şirket, sermaye yeterliliğini borç / sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır.

	30.09.2025	31.12.2024
Toplam yükümlülükler	347.147.798	237.146.782
Nakit ve nakit benzerleri (-)	-170.338	-3.271.502
Net Borç	**346.977.460**	**233.875.280**
Toplam özsermaye	297.658.503	332.417.295
Toplam sermaye	**-49.318.957**	**98.542.015**
Borç/Sermaye	**-704%**	**237%**

Gerçeğe Uygun Değer

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, ticari borçlar kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmıştır. Finansal yatırımlar gerçeğe uygun değerleri ile mali tablolara yansıtılmıştır.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

	Kayıtlı Değer		Gerçeğe Uygun Değeri	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	170.338	3.271.502	170.338	3.271.502
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	177.580.950	98.250.073	177.466.682	123.166.732
Ticari borçlar	30.653.888	94.406.420	30.653.888	94.406.420

33. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

34. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**30.09.2025**	**31.12.2024**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	170.338	3.271.502
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	379.928.355	415.615.292
C	İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	–	–
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	–	–
	Diğer Varlıklar		264.707.608	150.677.283
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)**	**644.806.301**	**569.564.077**
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	177.350.905	98.160.103
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	230.045	89.970
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	–	–
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	73.146.091	6.619.647
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	297.658.503	332.417.295
	Diğer Kaynaklar		96.420.757	132.277.062
D	**Toplam Kaynaklar**	**Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)**	**644.806.301**	**569.564.077**

	Diğer Finansal Bilgiler	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**30.09.2025**	**31.12.2024**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)		–
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	–	3.108.052
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	–	–
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	–	–
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	–	–
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	–	–
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	9.800	9.800
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	–	–
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	–	–
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22 (1)	–	–

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2025	31.12.2024	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a) (b)	%59	%73	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0	%1	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	%84	%32	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0	%1	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%0	%0	≤ %10