ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

01 Ocak-30 Haziran 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar, Açıklayıcı Dipnotlar ve Sınırlı Denetim Raporu

İÇİNDEKİLER

Özet Finansal Durum Tablosu	**1-2**
Özet Kapsamlı Kâr veya Zarar Tablosu ile Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	**3**
Özet Özkaynak Değişim Tablosu	**4**
Özet Nakit Akış Tablosu	**5**
Özet Finansal Tablo Dipnotları	**6-39**

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
SINIRLI DENETİM RAPORU

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

Giriş

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet finansal tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynak değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

10 Ağustos 2026, Ankara
Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Member of Nexia International

Harun Aktaş

Sorumlu Denetçi, YMM

VARLIKLAR	**DİPNOT**	**Sınırlı Bağımsız denetimden geçmiş 30.06.2026**	**Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2025**
Dönen varlıklar		**7.939.503.483**	**8.220.783.319**
Nakit ve Nakit Benzerleri		428.665.142	989.127.009
Ticari Alacaklar		271.185.009	315.810.567
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*4*	264.000.000	*310.882.364*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*6*	7.185.009	*4.928.203*
Diğer Alacaklar		25.451.202	2.466.547
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		25.451.202	*2.466.547*
Stoklar	7	6.748.694.165	6.789.690.384
Peşin Ödenmiş Giderler		418.700.490	37.059.058
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		418.700.490	*37.059.058*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	25.475
Diğer Dönen Varlıklar		46.807.475	86.604.279
Duran Varlıklar		**9.763.463.525**	**9.606.885.273**
Finansal Yatırımlar	5	2.219.430.311	2.219.430.311
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	7.202.213.081	7.173.857.839
Maddi Duran Varlıklar	9	341.612.309	213.424.186
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	207.824	172.937
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		207.824	*172.937*
TOPLAM VARLIKLAR		**17.702.967.008**	**17.827.668.592**

YÜKÜMLÜLÜKLER	DİP NOT	Sınırlı Bağımsız denetimden geçmiş 30.06.2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2025
Kısa vadeli yükümlülükler		**326.451.515**	**823.118.128**
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	380.736.875
- Banka Kredileri		-	*380.736.875*
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		38.175.754	68.745.344
Diğer Finansal Yükümlülükler		289.717	-
Ticari Borçlar		221.520.829	237.915.253
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*6*	221.520.829	*237.915.253*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.554.493	911.093
Diğer Borçlar		6.605.133	33.389.169
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*4*	3.880.000	*30.157.979*
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.725.133	*3.231.190*
Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)		694.856	11.882.172
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		694.856	*11.882.172*
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	19	-	(30.203.615)
Kısa Vadeli Karşılıklar		55.341.000	68.723.844
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		55.341.000	*68.723.844*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.269.733	51.017.993
Uzun vadeli yükümlülükler		**2.451.167.444**	**1.979.267.318**
Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	7.089.424
- Banka Kredileri		-	*7.089.424*
Uzun Vadeli Karşılıklar		788.166	805.172
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		788.166	*805.172*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	19	2.450.379.278	1.971.372.722
TOPLAM KAYNAKLAR		**2.777.618.959**	**2.802.385.446**
Özkaynaklar	12	**14.925.348.049**	**15.025.283.146**
Ödenmiş Sermaye		545.854.435	545.854.435
Sermaye Düzeltme Farkları		1.765.006.225	1.765.006.225
Geri Alınmış Paylar (-)		(1.193.806.115)	*(1.199.039.821)*
Paylara İlişkin Pirimler/İskontolar (+/-)		3.865.328.527	3.865.328.527
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler (+/-)		57.372.777	57.222.330
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		57.646.884	*57.646.884*
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(274.107)	*(424.554)*
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.414.213.776	1.419.447.482
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları (+/-)		8.576.697.674	9.078.856.649
Dönem Net Kârı/Zararı (+/-)		(105.319.250)	(507.392.681)
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		**17.702.967.008**	**17.827.668.592**

KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	**DİP NOT**	**Sınırlı Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.-30.06.2026**	**Sınırlı Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.-30.06.2025**	**Sınırlı Bağımsız denetimden geçmemiş 01.04.-30.06.2026**	**Sınırlı Bağımsız denetimden geçmemiş 01.04.-30.06.2025**
Hasılat	13	449.338.931	497.376.083	230.202.217	310.717.116
Satışların Maliyeti (-)	13	(118.689.329)	(199.812.496)	(60.652.091)	(125.202.233)
Brüt Kâr (Zarar)		**330.649.602**	**297.563.587**	**169.550.126**	**185.514.883**
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(42.491.729)	(12.452.811)	(27.282.267)	(6.522.266)
Pazarlama Giderleri (-)	14	(10.842.845)	(10.774.065)	(6.247.676)	(5.085.713)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	4.348.667	445.366	(59.358.674)	(2.475)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	15	(3.159.227)	(13.304.606)	10.662.376	(13.285.975)
Esas Faaliyet Kârı (Zararı)		**278.504.468**	**261.477.471**	**87.323.885**	**160.618.454**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	16	227.515.013	106.566.995	46.329.690	52.762.281
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	16	(30.690.219)	(133.092.441)	(28.392.978)	(92.269.060)
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)		**475.329.262**	**234.952.025**	**105.260.597**	**121.111.675**
Finansman Gelirleri	17	40.586.063	7.842.826	6.873.120	4.829.680
Finansman Giderleri (-)	17	(38.840.782)	(180.447)	(13.011.800)	(101.143)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	18	190.141.256	(174.905.915)	72.587.209	(75.466.062)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı (Zararı)		**667.215.799**	**67.708.489**	**171.709.126**	**50.374.150**
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri	19	**(772.535.049)**	**(153.838.416)**	**(241.205.052)**	**(231.080.512)**
- Dönem vergi gideri		-	(22.896.123)	4.235.764	(22.162.979)
- Ertelenmiş vergi geliri/gideri		(772.535.049)	(130.942.293)	(245.440.816)	(208.917.533)
Dönem Kârı (Zararı)		**(105.319.250)**	**(86.129.927)**	**(69.495.926)**	**(180.706.362)**
Pay Başına Kazanç	20	(0,19)	(0,29)	(0,13)	(0,62)
Diğer Kapsamlı Gelirler					
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**150.447**	**465.649**	**51.760**	**(83.182)**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Sonrası		150.447	465.649	51.760	(83.182)
Toplam Kapsamlı Gelirler		**(105.168.803)**	**(85.664.278)**	**(69.444.166)**	**(180.789.544)**

ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU					Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birikmiş Kârlar / Zararlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Pay İhraç Primleri	Geri Alınmış Paylar (-)	Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kâr/Zararları	Net Dönem Kârı Zararı	Toplam Özkaynak
01.01.2025	**293.700.000**	**1.720.227.444**	**3.865.328.515**	**(955.538.868)**	**(810.879)**	**-**	**1.050.829.863**	**3.254.809.512**	**(499.001.060)**	**8.729.544.527**
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(499.001.060)	499.001.060	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	465.649	-	-	-	(86.129.927)	(85.664.278)
Payların Geri Alım İşlemleri Dolayısıyla Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	-	-	(243.500.950)	-	-	243.500.950	(243.500.950)	-	(243.500.950)
30.06.2025	**293.700.000**	**1.720.227.444**	**3.865.328.515**	**(1.199.039.818)**	**(345.230)**	**-**	**1.294.330.813**	**2.512.307.502**	**(86.129.927)**	**8.400.379.299**
01.01.2026	**545.854.435**	**1.765.006.225**	**3.865.328.527**	**(1.199.039.821)**	**(424.554)**	**57.646.884**	**1.419.447.482**	**9.078.856.649**	**(507.392.681)**	**15.025.283.146**
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(507.392.681)	507.392.681	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	150.447	-	-	-	(105.319.250)	(105.168.803)
Payların Geri Alım İşlemleri Dolayısıyla Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	-	-	5.233.706	-	-	(5.233.706)	5.233.706	-	5.233.706
30.06.2026	**545.854.435**	**1.765.006.225**	**3.865.328.527**	**(1.193.806.115)**	**(274.107)**	**57.646.884**	**1.414.213.776**	**8.576.697.674**	**(105.319.250)**	**14.925.348.049**

İzleyen dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

NAKİT AKIŞ TABLOSU	Sınırlı Bağımsız denetimden geçmiş	Sınırlı Bağımsız denetimden geçmiş
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları	**01.01.-30.06.2026**	**01.01.-30.06.2025**
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları	**149.368.153**	**270.648.005**
Dönem Net Kârı (Zararı)	**(105.319.250)**	**(86.129.927)**
Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	**606.136.455**	**335.266.038**
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	4.332.768	1.873.654
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	-	13.287.030
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	(13.212.984)	(263.351)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	(11.123.830)	(16.447.016)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	-	59.747.350
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	772.535.049	153.838.417
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	3.257.829	16.513.629
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler	(149.652.377)	106.716.325
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	**(381.652.667)**	**29.782.878**
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	44.625.558	(21.331.379)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(22.984.655)	(1.027.745)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	40.996.219	159.326.962
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	(381.641.432)	(132.135.963)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(16.394.424)	471.582
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	643.400	163.278
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(75.532.472)	9.160.116
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	(11.187.316)	6.448.592
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	39.822.455	8.707.435
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	**119.164.538**	**278.918.989**
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	-	(360.084)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	30.203.615	(7.910.900)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Nakit Girişleri	11.752.475	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Nakit Çıkışları	(147.566.082)	(160.104)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	14.722.194
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(28.355.240)	(6.404.622)
Alınan Faiz	10.746.536	8.268.640
		-
Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış	**(153.422.311)**	**16.426.108**
C. Finansman Falliyetlerinden Nakit Akışları		
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	-	(243.500.950)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10.485.671	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(418.106.172)	-
Ödenen Faiz	(34.488.144)	(133.083)
Alınan Faiz	34.865.438	7.842.826
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış	**(407.243.207)**	**(235.791.207)**
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	**(411.297.365)**	**51.282.906**
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	**(411.297.365)**	**51.282.906**
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	**989.127.009**	**1.163.754.485**
F. Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi	**(149.164.502)**	**(166.312.743)**
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	**428.665.142**	**1.048.724.648**

İzleyen dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

NOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), 9 Kasım 2020 tarihinde Okullu İnşaat Anonim Şirketi unvanı ile kısmi bölünme yoluyla kurulmuştur. Şirket, daha sonra "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Söz konusu dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliği, Torbalı Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 29.12.2022 tarihinde tescil edilmiş ve 30.12.2022 tarihli ve 10737 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Bu değişiklik sonrasında Şirket, "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanı ile faaliyetlerine devam etmektedir.

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından belirlenen diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktır.

Şirket, Torbalı Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 7569 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Şirket'in kayıtlı merkez adresi aşağıda yer almaktadır:

Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 12'dir (31 Aralık 2025: 7 kişi).

Şirket'in yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir;

Ortaklar	%	**30.06.2026**	%	**31.12.2025**
Cem OKULLU	14,77%	80.604.001	34,33%	187.404.304
Cengiz OKULLU	0,00%	-	13,91%	75.950.131
Adra Holding A.Ş.	64,12%	350.000.000	36,64%	200.000.000
Halka Açık Kısım	16,75%	91.415.434	15,11%	82.500.000
Hisse Geri Alım	4,36%	23.835.000	0,00%	-
Nominal sermaye		**545.854.435**		**545.854.435**
Sermaye düzeltme farkları		**1.765.006.223**		**1.765.006.223**
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		1.765.006.223		1.765.006.223
Düzeltilmiş sermaye		**2.310.860.658**		**2.310.860.658**

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi 545.854.435 TL olup, söz konusu sermaye her biri 1 TL nominal değerde toplam 545.854.435 adet paydan oluşmaktadır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları; A grubu nama yazılı 44.000.000 adet pay karşılığı 44.000.000 TL ve B grubu hamiline yazılı 501.854.435 adet pay karşılığı 501.854.435 TL'den oluşmaktadır. Şirket'in imtiyazlı payı bulunmamaktadır.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.100.000.000 TL olup, raporlama dönemi itibarıyla kayıtlı sermaye sistemine ilişkin herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: 1.100.000.000 TL).

Şirketin B Grubu Hamiline yazılı paylara ait 73.700.000 adet hisse ise 20 Eylül 2023 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Borsada işlem gören hisse sayısı 30 Haziran 2026 itibarıyla 115.250.434 adet olup halka açıklık oranı %21,11'dir.

Özet finansal tablolar, **10 Ağustos 2026** tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici organların yasal özet finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirme yetkileri vardır.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

Şirket'in özet finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS'ler, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

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

Şirket, 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

Şirket yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak hazırlamaktadır. Ancak ekte yer alan ara dönem özet finansal tablolar vergi yasalarına uygun şekilde elde edilmiş mali tablolara Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarda belirtilen ilave ve indirimler yapılarak elde edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklama ile birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardını uygulamaya başlamıştır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü esasına göre sunulmaktadır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir. Şirket bu nedenle, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarını da 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulaması zorunlu kılınmıştır.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") kullanılarak hesaplanan düzeltme katsayıları ile yapılmaktadır.

30 Haziran 2026, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2025 dönemlerine ait özet finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir;

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı
30.06.2026	129,99	1,0000
31.12.2025	110,39	1,1776
30.06.2025	98,40	1,3210

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir;

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem özet finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

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

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

- Gelir tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış kârı/(zararı) kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış kârı/(zararı) kalemleri ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.

- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

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

Karşılaştırmalı Rakamlar

- Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulur.

Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablo Sunum Para Birimi

Şirket'in özet finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in geçerli para birimi olan ve özet finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

İşletmenin Sürekliliği

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

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın halihazırda mevcut olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net esasa göre ödeme niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı gerçekleştirme niyetinin olması durumunda net olarak gösterilirler.

Dövizli İşlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları oluştukları dönemde gelir tablosuna yansıtılmıştır. Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir;

	ABD Doları		**AVRO**	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
30.06.2026	46,5747	46,6586	53,0866	53,1823
31.12.2025	42,8457	42,9229	50,2859	50,3765

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 30 Haziran 2026 dönemine ait özet finansal tabloları önceki dönemle (31 Aralık 2025) karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem

özet finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılabilir.

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

i) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de kârın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar kârları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

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

- *TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi:* Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- *TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar:* TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.

- *TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı:* Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kâr veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeline yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- *TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi:* TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- *TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi:* Daha önceki değişikliklerle "0maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kâr veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kâr veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlevlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama

hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Nisan 2026 tarihinde KGK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin geçerli para biriminden yüksek enflasyonlu bir ekonominin sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, geçerli para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışındaki işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 20 – Düzenlemeye Dayalı Varlıklar ve Düzenlemeye Dayalı Yükümlülükler Standardı

Mayıs 2026 tarihinde UMSK, düzenlemeye tabi varlıkların, düzenlemeye tabi yükümlülüklerin, düzenlemeye tabi gelirlerin ve düzenlemeye tabi giderlerin muhasebeleştirilmesi, ölçümü, sunumu ve açıklanmasına ilişkin hükümleri belirleyen UFRS 20'yi yayımlamıştır. UFRS 20, işletmelerin UFRS 15 gibi

mevcut UFRS muhasebe standartlarını uygulayarak halihazırda sundukları bilgileri tamamlayan ek bilgileri sunmalarını gerektirecek ilave hükümler getirmektedir. Bu ek bilgiler, finansal tablo kullanıcılarının her bir raporlama döneminde sunulan düzenlemeye tabi mal veya hizmetler karşılığında tarifelere göre kabul edilebilir olan toplam bedeli ve buna ilişkin hak ve yükümlülükleri anlamalarına imkân sağlamaktadır. Söz konusu Standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UMS 28 Değişiklikleri – İştirak ve İş Ortaklıklarına Yönelik Gerçeğe Uygun Değer Opsiyonu
UMSK'nın Haziran 2026 tarihinde yayımladığı değişiklikler, UMS 28'de yer alan gerçeğe uygun değer opsiyonunu hangi işletmelerin uygulayabileceğine açıklık getirmektedir. Değişikliklerde, "benzer işletme" kavramının, UFRS 18'in 49(a) paragrafında açıklandığı şekliyle, belirli varlık türlerine yatırım yapılması faaliyetini ana faaliyeti olarak yürüten işletmeleri de kapsadığı belirtilmiştir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer opsiyonunu uygulama hakkının, iştirak veya iş ortaklığındaki yatırımı doğrudan elinde bulunduran işletme özelinde değerlendirilmesi gerektiği de açıklığa kavuşturulmuştur.

Söz konusu Standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 Standardı'na uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.4 Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

Özet finansal tabloların TMS'ye göre hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

Gelecek finansal döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Karşılıklar

Karşılıklar, Şirket'in geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

b) Maddi Varlıklar ve Maddi Olmayan Varlıklar Faydalı Ömürleri

Maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse düzeltme yapılır.

2.5 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca solo 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.

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket, 2025 yılı içerisinde Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde devralınması suretiyle birleşme işlemini tamamlamıştır. Söz konusu birleşme işlemi sonucunda 252.154.435 TL nominal tutarda sermaye artırımı gerçekleştirilmiştir.

Birleşme işlemine ilişkin detaylı açıklamalar 31 Aralık 2025 tarihli solo finansal tabloların dipnotlarında yer almaktadır.

NOT 4- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.06.2026	31.12.2025
Batıege İnşaat A.Ş.	264.000.000	310.882.364
	264.000.000	**310.882.364**

İlişkili taraflara gelirler	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Yahya Gıda A.Ş.	-	1.410.708
Tukaş Gıda San. ve Tic. A.Ş.	5.720.625	-
Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	1.986.550
Cem Zeytin A.Ş.	-	1.496.419
	5.720.625	**4.893.677**

İlişkili taraflara giderler	01.01.-30.06.2026		01.01.-30.06.2025	
	Kira Giderleri	Diğer Giderler	Kira Giderleri	Diğer Giderler
Naturel Frozen A.Ş.	-	(593.407)	-	-
Cem Zeytin A.Ş	-	(4.352.543)	-	-
Adra Holding A.Ş.	-	(6.321.294)	-	(25.975)
Tukaş Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş.	(379.278)	-	(332.915)	-
	(379.278)	**(11.267.244)**	**(332.915)**	**(25.975)**

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı 2.200.000 TL'dir (31.12.2025: 3.117.519 TL).

NOT 5- FİNANSAL YATIRIMLAR

Uzun vadeli finansal yatırımlarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	30.06.2026	31.12.2025
Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş.	2.219.430.311	2.219.430.311
	2.219.430.311	**2.219.430.311**

Şirket 10 Ocak 2024 tarihli sözleşmeye göre Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme Anonim Şirketi'nin %100'ünü bağlı ortaklık olarak satın almıştır.

NOT 6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Ticari alacaklar	7.185.009	4.928.203
Ticari alacaklar- ilişkili taraflardan	264.000.000	310.882.364
	271.185.009	**315.810.567**

Şirket'in kısa vadeli ticari borçlara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Ticari borçlar	105.266.806	113.167.068
Borç senetleri	116.029.661	124.483.980
Diğer ticari borçlar	224.362	264.205
	221.520.829	**237.915.253**

NOT 7- STOKLAR

Şirket'in stoklara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Stoklar	**30.06.2026**	**31.12.2025**
İlk madde ve malzeme	6.088.602.954	6.067.209.827
Yarımamuller	107.815.681	73.867.564
Mamuller	570.359.948	666.697.413
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(18.084.418)	(18.084.418)
	6.748.694.165	**6.789.690.386**

Şirket'in stoklarını detayı aşağıda belirtilmiştir;

Stoklar	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Arsa Stoklar	**6.088.602.954**	**6.067.209.827**
Şehzadeler 931 Ada 1-2-11 Parsel Arsası	266.467.031	266.467.143
Altınoluk 356 Ada 1 Parsel Arsası	278.519.648	278.519.646
Altınoluk 361 Ada 1 Parsel Arsası	391.281.097	391.281.096
Altınoluk 492 Ada 3 Parsel Arsası	19.894.597	19.894.597
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası	1.841.517	1.841.518
Yolören 1835 Parsel Arsası	238.365.227	238.365.225
Turgutlu Yedi Eylül Arsası	268.681.060	261.787.065
Manisa Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel	989.840.070	981.281.685
İzmir Çaybaşı 234 Ada 2 Parsel	120.653.449	120.653.448
Adra Karşıyaka Projesi 25051 Ada 1 Parsel	462.947.973	457.058.055
Adra Karşıyaka Projesi 26941 Ada 1 Parsel	603.087.548	603.036.624
Adra Karşıyaka Projesi 26943 Ada 1 Parsel	516.265.297	516.265.294
Adra Karşıyaka Projesi 26940 Ada 1 Parsel	1.046.620.448	1.046.620.443
Adra Karşıyaka Projesi 25032 Ada 1 Parsel	284.389.807	284.389.805
Doğanlar Mahallesi, Kavaklıkuyu Mevkii 22359 Ada, 2.Parsel 36.157,29 m2	586.306.951	586.306.948
Urla -159 Ada 3 Parsel L17a-23a-3 Pafta	13.441.234	13.441.235
Stok Değer Düşüklüğü	**(18.084.418)**	**(18.084.418)**
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası	(1.058.424)	(1.058.425)
İzmir Çaybaşı 234 Ada 2 Parsel	(17.025.994)	(17.025.993)
Arsa Yarı Mamul	**107.815.681**	**73.867.564**
Adra Karşıyaka Projesi 26941 Ada 1 Parsel	28.293.887	13.687.322
Adra Karşıyaka Projesi 26943 Ada 1 Parsel	26.000.584	8.482.319
Adra Karşıyaka Projesi 25051 Ada 1 Parsel	19.644.426	18.300.538
Adra Karşıyaka Projesi 26940 Ada 1 Parsel	33.826.547	33.347.148
Adra Karşıyaka Projesi 25032 Ada 1 Parsel	50.237	50.237
Tamamlanan Konut Projeleri	**570.359.948**	**666.697.413**
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	180.045.544	186.085.996
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	37.388.963	40.315.954
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	209.412.278	278.055.792
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	143.513.163	162.239.671
	6.748.694.165	**6.789.690.386**

Arsa Stokları

Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa İli Şehzadeler ilçesi, Mimar Sinan Bulvarı adresindeki yüz ölçümü 26.543,09 m^2 olan 1 adet arsadan oluşmaktadır (Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel). Şirket ilgili arsayı 17.07.2023 tarihinde satın almıştır. Parsel üzerinde her biri 2 bodrum, zemin ve 12 normal kat olmak üzere toplam 15'er katlı A, B ve C blok olmak üzere 3 blok ile sosyal tesis, havuz ve 2 adet güvenlik kulübesi binalarının yapılması planlanmıştır. A blokta 180 adet mesken ve 6 adet iş yeri; B blokta 276 adet mesken ve 8 adet iş yeri, C blokta 182 adet mesken olmak üzere toplam 652 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.

Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa ili Şehzadeler ilçesi, 4755 sokak adresindeki yüz ölçümü 4.072,91 m^2 olan 1 adet arsadan oluşmaktadır (Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel). Şirket ilgili arsayı 18.07.2023 tarihinde satın almıştır. Parsel üzerinde her biri 2 bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı bina yapılması planlanmıştır. Binada 183 adet mesken ve 10 adet iş yeri olmak üzere toplam 193 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.

Narlı Bölgesindeki Arsalar: Narlı Mahallesi, İzmir Çanakkale Yolu Ayvalı Burun Cami Önü, Edremit, Balıkesir adresindeki 4 adet arsadan oluşmaktadır (Altınoluk 356 Ada 1 Parsel-Altınoluk 361 Ada 1 Parsel-Altınoluk 492 Ada 3 Parsel-Altınoluk 493 Ada 1 Parsel). İmar durumunun netleşmesinin akabinde Narlı bölgesindeki 17.000 m^2 yüzölçümlü inşaat alanı ile 13.000 m^2 yüzölçümlü satılabilir alanda 200 adet müstakil villa olmak üzere gayrimenkul projesi yapmayı planlamaktadır. Şirket ilgili arsaları 24 Şubat 2022 tarihinde satın almıştır.

Yolören 1835 Parsel Arsası: Yolören 1835 Parsel Arsası: Yolören Mahallesi, İzmir Çanakkale yolu 1835 parsel metro market karşısı Edremit, Balıkesir adresindeki 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket ilgili arsayı 28 Kasım 2022 tarihinde satın almıştır.

Turgutlu 1323 Ada 38 Parsel Arsası: Mustafa Kemal Mahallesi, Kervan Yolu Caddesi No:106 Turgutlu adresindeki 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket ilgili arsayı 15 Mart 2023 tarihinde satın almıştır. Parsel üzerinde her biri bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 10'ar katlı A, B, C, D, E, F, G, H, I ve J blok olmak üzere 10 blok ile otopark ve güvenlik kulübesi binası yapılması planlanmıştır. Binada A, B, C, D, E, F ve G bloklarının her birinde 45 adet konut; H blokta 128 adet konut ve 4 adet iş yeri, I blokta 124 adet konut, J blokta 141 adet konut olmak üzere toplam 712 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.

Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel Arsası: 75. Yıl Mahallesi Mimar Sinan Caddesi Yunusemre Manisa adresinde bulunan 2057 Ada 3 Parselde konumlu 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket arsayı 26.08.2023 tarihinde satın almıştır. Parsel üzerinde 3 bodrum, zemin ve 10 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı bina planlanmıştır. Onaylı mimari projesine göre binanın 3. bodrum katında otopark ve teknik alanlar, 2. bodrum katında otopark, teknik alanlar ve 2 adet mağaza, 1. bodrum katında otopark ve 2 adet mağaza, zemin katında bina girişi 4 adet restoran ve 5 adet mağaza, normal katlarında ise 174 adet ofis olmak üzere toplam 187 adet bölüm planlanmıştır.

Torbalı 234 Ada 2 Parsel Arsası: Çaybaşı mahallesi, 237 Ada 2 Parselde konumlu 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket arsayı 31.10.2023 tarihinde satın almıştır.

Tamamlanan Konut Projeleri

Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi: 07.01.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi 13.250 m^2'lik arsa alanı içerisinde Taşınmazlar Balıkesir ili, Edremit İlçesi, Altınoluk mah. Fevzi Çakmak cad. ADRA Sitesi Posta adresinde 800 ada 1 parselde 13.250,11 m^2 arsa içinde tamamı 16 blok 157 bağımsız bölümden oluşan ADRA sitesi içindeki farklı bloklardaki 128 bağımsız bölümdür. Projenin ön satışları 27.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 16 bloktan oluşmakta olup 158 daireden oluşmaktadır. Proje 29.12.2021 tarihinde tamamlanmıştır.

Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi: 06.02.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi'nde 10.903,51 m^2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 31.542 m^2'dir. Projenin yapı ruhsatı 04.08.2021 tarihinde alınmıştır. Projenin ön satışları 30.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 158 daire ve 98 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.11.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi: 01.10.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi' İsmet Paşa 17. Sokakta 11.212,90 m^2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 28.633 m^2'dir. Projenin 01.10.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 22.06.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 232 daire ve 2 kapıcı dairesi ve işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi: 11.08.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m^2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 9.728 m^2'dir. Projenin 11.08.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 14.04.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 bloktan oluşmakta olup 40 daire ve 1 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmış olup, cari dönemde 1 adet iş yeri kiraya verilerek yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 30.06.2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	30.06.2026
Arsalar	5.154.877.075	-	-	5.154.877.075
Binalar	1.757.250.788	1.711.722	-	1.758.962.510
Verilen Avanslar	261.729.978	26.643.518	-	288.373.496
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	**7.173.857.841**	**28.355.240**	**-**	**7.202.213.081**

Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	30.06.2025
Arsalar	1.760.948.251	-	(18.741.494)	(2.462.157)	1.744.668.914
Binalar	734.719.281	6.404.622	(12.494.330)	(62.209.507)	666.420.066
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	**2.495.667.532**	**6.404.622**	**(31.235.824)**	**325.291.784**	**2.411.088.980**

Torbalı Alışveriş Merkezi: İzmir ili, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 1104 ada 1 parselde kayıtlı "alışveriş merkezi ve arsası" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 20.069 m² olup arsanın tamamı Şirket'e aittir.

Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde, üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Taşınmaz 25.11.2020 tarihinde Şirket tarafından satın alınmış olup, alışveriş merkezinin tamamı 01.11.2025 başlangıç tarihli 5 yıl süreyle Migros Ticaret A.Ş.'ye kiraya verilmiştir.

Şekerpınar Mahallesi 182 Ada 12 Parsel: Şekerpınar Mahallesi, Çayırova/Kocaeli adresinde yer alan 182 ada 12 parsel, 111.714,31 m² yüzölçümüne sahip depo binası ve müştemilatı ile birlikte arsadan oluşmakta olup söz konusu taşınmaz depo faaliyetinde kullanılmaktadır.

Söz konusu taşınmaz, 26 Nisan 2024 tarihinde Asdepo ve Ydepo ile gerçekleşen birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine dahil olmuştur. İlgili taşınmaz kapsamında Migros Ticaret A.Ş. ile 01.07.2026 yılında başlayan ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi bulunmaktadır.

Balıkesir Alışveriş Merkezi: Balıkesir ili, Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi'nde yer alan 9398 ada 3 parselde kayıtlı "bahçeli zemin katlı alışveriş binası, trafo binası ve bodrum kattan ibaret sığınak" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 31.942 m² olup arsanın tamamı Şirket'e aittir.

Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde, üzerinde ipotek bulunmadığı ve gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhinin olmadığı görülmüştür.

Taşınmaz 24.11.2020 tarihinde Şirket tarafından satın alınmış olup, alışveriş merkezinin tamamı 24.11.2020 başlangıç tarihli 6,5 yıl süreyle Migros Ticaret A.Ş.'ye kiraya verilmiştir.

Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi: Balıkesir ili, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde yer alan proje, 2.399 m² arsa alanı üzerinde inşa edilmiş olup toplam inşaat alanı 9.728 m²'dir. Proje için 11.08.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmalarına başlanmıştır. 14.04.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 bloktan oluşmakta olup toplam 40 daire ve 1 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde, üzerinde ipotek bulunmadığı ve gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhinin olmadığı görülmüştür.

Şirket, söz konusu taşınmazı 23.05.2022 tarihinde 10 yıl süreyle BİM Birleşik Mağazalar A.Ş.'ye kiraya vermiştir.

NOT 9- MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30.06.2026 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Duran Varlık	**01.01.2026**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30.06.2026**
Binalar	153.362.745	147.050.038	-	**300.412.783**
Makine Tesis ve Cihazlar	1.389.337	-	-	**1.389.337**
Taşıtlar	70.487.139	-	(19.858.835)	**50.628.304**
Demirbaşlar	11.655.339	424.745	-	**12.080.084**
	236.894.560	**147.474.783**	**(19.858.835)**	**364.510.508**

Birikmiş Amortisman	**01.01.2026**	**Dönem Gideri**	**Çıkışlar**	**30.06.2026**
Binalar	-	(1.948.072)	-	**(1.948.072)**
Makine Tesis ve Cihazlar	(1.204.914)	(10.812)	-	**(1.215.726)**
Taşıtlar	(14.629.751)	(2.005.412)	4.848.530	**(11.786.633)**
Demirbaşlar	(7.635.709)	(312.059)	-	**(7.947.768)**
	(23.470.374)	**(4.276.355)**	**4.848.530**	**(22.898.199)**

Maddi Duran Varlıklar (Net)	**213.424.186**			**341.612.309**

Maddi Duran Varlıklar için 30 Haziran 2026 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 4.276.355 TL'dir. Varlık değer düşüklüğü testine tabi tutulmayı gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Duran Varlık	**01.01.2025**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**Transfer**	**30.06.2025**
Taşıtlar	43.300.125	-	-	-	**43.300.125**
Demirbaşlar	1.294.824	160.105	-	-	**1.454.929**
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	-	-	81.414.200	**81.414.200**
	44.594.949	**160.105**	**-**	**81.414.200**	**126.169.254**

Birikmiş Amortisman	**01.01.2025**	**Dönem Gideri**	**Çıkışlar**	**Değerleme**	**30.06.2025**
Taşıtlar	(5.441.331)	(1.717.770)	-	-	**(7.159.101)**
Demirbaşlar	(677.561)	(102.923)	-	-	**(780.484)**
	(6.118.892)	**(1.820.693)**	**-**	**-**	**(7.939.585)**

Maddi Duran Varlıklar (Net)	**38.476.057**				**118.229.669**

Maddi Duran Varlıklar için 30 Haziran 2025 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 1.820.693 TL'dir. Varlık değer düşüklüğü testine tabi tutulmayı gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

NOT 10- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30.06.2026 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Duran Varlık	**01.01.2026**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30.06.2026**
Haklar	483.550	91.300	-	**574.850**
	483.550	**91.300**	**-**	**574.850**

Birikmiş Amortisman	**01.01.2026**	**Dönem Gideri**	**Çıkışlar**	**30.06.2026**
Haklar	(310.613)	(56.413)	-	(367.026)
	(310.613)	**(56.413)**	**-**	**(367.026)**
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	**172.937**			**207.824**

Maddi Olmayan Duran Varlıklar için 30 Haziran 2026 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 56.413 TL'dir. Varlık değer düşüklüğü testine tabi tutulmayı gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Duran Varlık	**01.01.2025**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30.06.2026**
Haklar	483.550	-	-	**483.550**
	483.550	**-**	**-**	**483.550**

Birikmiş Amortisman	**01.01.2025**	**Dönem Gideri**	**Çıkışlar**	**30.06.2026**
Haklar	(203.813)	(52.959)	-	**(256.772)**
	(203.813)	**(52.959)**	**-**	**(256.772)**
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	**279.737**			**226.778**

Maddi Olmayan Duran Varlıklar için 30 Haziran 2025 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 52.959 TL'dir. Varlık değer düşüklüğü testine tabi tutulmayı gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

NOT 11- TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in verilen teminat/rehin/ipotek/kefalet ("TRİK") 30 Haziran 2026 tarihi ile bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Yoktur)

NOT 12- ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklar	%	**30.06.2026**	%	**31.12.2025**
Cem OKULLU	14,77%	80.604.001	34,33%	187.404.304
Cengiz OKULLU	0,00%	-	13,91%	75.950.131
Adra Holding A.Ş.	64,12%	350.000.000	36,64%	200.000.000
Halka Açık Kısım	16,75%	91.415.434	15,11%	82.500.000
Hisse Geri Alım	4,36%	23.835.000	0,00%	-
Nominal sermaye		**545.854.435**		**545.854.435**
Sermaye düzeltme farkları		**1.765.006.223**		**1.765.006.223**
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		1.765.006.223		1.765.006.223
Düzeltilmiş sermaye		**2.310.860.658**		**2.310.860.658**

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi 545.854.435 TL olup, söz konusu sermaye her biri 1 TL nominal değerde toplam 545.854.435 adet paydan oluşmaktadır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları; A grubu nama yazılı 44.000.000 adet pay karşılığı 44.000.000 TL ve B grubu hamiline yazılı 501.854.435 adet pay karşılığı 501.854.435 TL'den oluşmaktadır. Şirket'in imtiyazlı payı bulunmamaktadır.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.100.000.000 TL olup, raporlama dönemi itibarıyla kayıtlı sermaye sistemine ilişkin herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: 1.100.000.000 TL).

Şirketin B Grubu Hamiline yazılı paylara ait 73.700.000 adet hisse ise 20 Eylül 2023 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Borsada işlem gören hisse sayısı 30 Haziran 2026 itibarıyla 115.250.434 adet olup halka açıklık oranı %21,11'dir.

Paylara İlişkin Primler

Şirket'in hisse senedi ihraç primleri ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Hisse senedi ihraç primleri	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Hisse senedi ihraç primleri	3.865.328.527	3.865.328.527
	3.865.328.527	**3.865.328.527**

Geri Alınmış Paylar (-)

Şirket'in geri alınmış paylarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Geri Alınmış Paylar (-)	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Geri alınmış paylar (-)	(1.193.806.115)	(1.199.039.821)
	(1.193.806.115)	**(1.199.039.821)**

Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları

Şirket, kıdem tazminatı hesaplamasında ortaya çıkan Aktüeryal Kazanç ve Kayıpları özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirmiştir. Ayrıca dönemler içerisinde meydana gelen değişimleri de Diğer Kapsamlı Kâr Zararlar Tablosuna yansıtmıştır.

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler (+/-)	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu	(391.581)	(606.506)
Aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu vergi etkisi	117.474	181.953
MDV yeniden değerleme artışları	82.352.693	82.352.693
MDV yeniden değerleme artışları vergi etkisi	(24.705.809)	(24.705.809)
	57.372.777	**57.222.331**

Kârdan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Yasal yedekler	110.835.601	110.835.601
Olağanüstü yedekler	109.572.060	109.572.060
Geri alınmış paylarla ilgili yedekler	1.193.806.115	1.199.039.821
	1.414.213.776	**1.419.447.482**

Geçmiş Yıllar Kâr ve Zararları (-)

Şirket'in Geçmiş Yıl Kâr / Zararları aşağıdaki gibidir.

Geçmiş Yıllar Kâr ve Zararları	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Geçmiş yıllar kârları	2.010.148.537	2.512.307.512
Anadolu Gay. birleşme etkisi	6.566.549.137	6.566.549.137
	8.576.697.674	**9.078.856.649**

NOT 13-HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Şirket'in dönem içerisindeki satışlarına ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

Hasılat	**01.01.-30.06.2026**	**01.01.-30.06.2025**
Kira gelirleri	196.582.486	10.915.426
Bina satış gelirleri	252.756.445	486.460.657
	449.338.931	**497.376.083**

Şirket'in dönem içerisindeki satışların maliyetine ilişkin detay aşasıdaki gibidir.

Satışların Maliyeti	**01.01.-30.06.2026**	**01.01.-30.06.2025**
Bina maliyetleri	(118.689.329)	(199.812.496)
	(118.689.329)	**(199.812.496)**

NOT 14- FAALİYET GİDERLERİ (-)

Şirket'in faaliyet giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Faaliyet Giderleri	**01.01.-30.06.2026**	**01.01.-30.06.2025**
Genel yönetim giderleri (-)	(42.491.729)	(12.452.811)
Pazarlama giderleri (-)	(10.842.845)	(10.774.065)
	(53.334.574)	**(23.226.876)**

Şirket'in genel yönetim giderleri ilişkin detayları aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri Detayı	**01.01.-30.06.2026**	**01.01.-30.06.2025**
Personel giderleri	(700.345)	(777.483)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(4.217.615)	(1.751.206)
Kira gideri	(431.117)	(332.915)
Haberleşme giderleri	(111.085)	(3.478)
Danışmanlık giderleri	(10.139.948)	(6.424.990)
Ağırlama giderleri	(21.758)	(58.424)
Vergi, resim ve harçlar	(24.901.660)	(1.673.042)
Banka komisyon giderleri	(1.011.951)	(49.167)
Diğer giderler	(956.250)	(1.382.106)
	(42.491.729)	**(12.452.811)**

Şirket'in pazarlama giderleri ilişkin detayları aşağıdaki gibidir.

Pazarlama Giderleri	**01.01.-30.06.2026**	**01.01.-30.06.2025**
Personel giderleri	(6.718.784)	(5.594.416)
Kıdem tazminatı karşılığı	(186.866)	(214.058)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(115.153)	(122.449)
Kira gideri	(165.048)	(625.680)
Sigorta giderleri	(2.455.883)	(311.075)
Motorlu taşıt giderleri	(432.472)	(271.372)
Satış ve ihracat komisyon giderleri	-	(3.028.693)
Reklam ve promosyon giderleri	(617.930)	(347.589)
Diğer giderler	(150.709)	(258.733)
	(10.842.845)	**(10.774.065)**

NOT 15- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	**01.01.-30.06.2026**	**01.01.-30.06.2025**
Fon Değer Değişimi Kârları	216.768.477	98.298.355
Fon faiz gelirleri	10.746.536	8.268.640
	227.515.013	**106.566.995**

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderleri aşağıdaki gibidir.

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	**01.01.-30.06.2026**	**01.01.-30.06.2025**
Fon Değer Değişimi Zararları	-	(73.345.091)
Yag Değer Düşüklüğü	-	(59.747.350)
GUD Farkları Finansal Yatırımlar (-)	(27.432.390)	-
Sabit kıymet satış zararı	(3.257.829)	-
	(30.690.219)	**(133.092.441)**

NOT 16- FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Şirket'in finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	**01.01.-30.06.2026**	**01.01.-30.06.2025**
Finansman faaliyetleri ile ilgili faiz gelirleri	34.865.438	2.949.148
Ticari faaliyetler ile ilgili faiz gelirleri	5.720.625	4.893.678
	40.586.063	**7.842.826**

Şirket'in finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	**01.01.-30.06.2026**	**01.01.-30.06.2025**
Faiz giderleri	(38.784.519)	(133.083)
Banka komisyon giderleri	(56.263)	(47.364)
	(38.840.782)	**(180.447)**

NOT 17- NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARINA) İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal olmayan kalemler	**01.01.-30.06.2026**	**01.01.-30.06.2025**
Finansal durum tablosu kalemleri	**131.541.273**	**(263.785.352)**
Stoklar	950.154.547	285.520.763
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.082.656.876	356.838.973
Bağlı Ortaklıklar	334.699.396	317.179.908
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	202.005.549	16.032.021
Sermaye	(348.487.476)	(287.811.391)
Hisse Senedi İhraç Primleri	(582.907.748)	(552.396.055)
Aktüeryal	91.464	8.780
Geri Alınan Paylar	(180.769.099)	144.850.257
Yasal Yedek	(33.238.399)	(158.468.342)
Geçmiş Yıl Kârları/(Zararları)	(1.292.663.837)	(385.540.266)
Kâr veya zarar tablosu kalemleri	**58.599.983**	**88.879.437**
Hasılat	(20.171.744)	(17.631.417)
Satışların Maliyeti	80.230.278	104.460.973
Pazarlama Gideri	424.232	598.359
Genel Yönetim Giderleri	1.239.230	1.400.033
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/(Giderler)	(77.196)	(916)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir/(Giderler)	(3.610.005)	(815.502)
Finansman Gelir/(Giderleri)	565.188	(222.407)
Dönem Vergi Gideri	-	1.090.314
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	**190.141.256**	**(174.905.915)**

NOT 18- VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ ile VERGİ GİDERLERİ

Vergi gelir ve giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	**01.01.-30.06.2026**	**01.01.-30.06.2025**
Kurumlar vergisi gideri	-	(22.896.123)
Ertelenmiş vergi geliri/gideri	(772.535.049)	(130.942.293)
	(772.535.049)	**(153.838.416)**

i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

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

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-d maddesi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Bu kapsamda Şirket'in kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, Şirket'in finansal tablolarında hesaplanan cari ve ertelenmiş vergi giderleri, vergi mevzuatındaki istisnalar, kanunen kabul edilmeyen giderler, stopaj vergileri ve diğer geçici farkların etkilerini içermekte olup, ilgili dönem için efektif vergi oranı yaklaşık %30 olarak gerçekleşmiştir.

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

Gelir Vergisi Stopajı:

Türkiye'de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri %15 oranında gelir vergisi stopajına tabidir. Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü bulunmakta olup, bu yükümlülük temettü ödemesinin yapıldığı dönemde muhasebeleştirilmektedir.

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

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Dönem karının peşin ödenen vergi ve diğer yükümlülükleri (-)	-	(30.203.615)
	-	**(30.203.615)**

b) Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Şirket'in vergiye esas yasal finansal tabloları ile KGK tarafından yayınlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile KGK Muhasebe Standartlarına göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, stokların, alacakların ve borçların reeskontu, kıdem tazminatı karşılığı vb. üzerinden hesaplanmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi alacaklarını gözden geçirmekte ve ilerideki yıllarda vergilendirilebilir gelirlerden düşülemeyeceği tespit edilen ertelenmiş vergi alacaklarını geri çekmektedir. Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır.

	Geçici Farklar		**Ertelenen Vergi**	
Geçici Farkın Niteliği	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Nakit ve Nakit Benzerleri	27.432.390	-	8.229.717	-
Finansal Yatırımlar	(898.359.796)	(663.757.870)	(269.507.939)	(199.127.361)
Stoklar	(3.517.985.678)	(2.944.845.975)	(1.055.395.703)	(883.453.792)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(6.087.737.907)	(5.893.906.903)	(1.826.321.372)	(1.768.172.071)
Maddi Duran Varlıklar	2.094.470.034	2.656.888.196	628.341.011	797.066.459
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.864.173	2.199.175	559.252	659.753
Kredi Düzeltmeleri	43.931	4.075.820	13.179	1.222.746
Peşin Ödenmiş Giderler	112.980	(14.646)	33.892	(4.400)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	788.166	805.173	236.450	241.553
Dava Karşılıkları	55.341.000	68.723.844	16.602.302	20.617.154
Nakit Sermaye Artırımı İndirimi	238.060.893	280.336.975	71.418.268	84.101.093
			(2.425.790.943)	**(1.946.848.866)**

Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen	**Geçici Farklar**		**Ertelenen Vergi**	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu	(391.581)	(606.506)	117.474	181.953
MDV yeniden değerleme artışları	82.352.693	82.352.693	(24.705.809)	(24.705.809)
	82.352.693	82.352.693	**(24.588.335)**	**(24.523.856)**

Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı	**(2.450.379.278)**	**(1.971.372.722)**

NOT 19- PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla esas sermayesi 545.854.435 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli olmak üzere 545.854.435 adet hisseden oluşmaktadır (30 Haziran 2025: Esas sermaye tutarı 293.700.000 TL, her biri 1 TL nominal değerli olmak üzere 293.700.000 adet).

Hisse Başına Kazanç	**01.01.-30.06.2026**	**01.01.-30.06.2025**
Net Dönem Kârı/Zararı	**(105.319.250)**	**(86.129.926)**
Hisse senedi sayısı	545.854.435	293.700.000
1 hissenin nominal değeri (TL)	1	1
Hisse Başına Düşen Kâr/Zarar	**(0,19)**	**(0,29)**

NOT 20- FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket'in, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özsermaye dengesini en verimli şekilde kullanarak kaynaklarını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı 6. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve çıkarılmış sermaye, yasal yedekler ve geçmiş yıl karlarını içeren ana ortak hissedarlarına ait özsermaye kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in Yönetim Kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Şirket, kurulun yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesi yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla için borç/ özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2026	**31.12.2025**
Finansal borçlar	38.175.754	456.571.643
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(428.665.142)	(989.127.009)
Net Borç	**(390.489.388)**	**(532.555.366)**
Toplam özkaynak	14.925.348.049	15.025.283.146
Toplam sermaye	14.534.858.661	14.492.727.780
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	**(0,03)**	**(0,04)**

b) Finansal Risk Yönetimi

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Ancak söz konusu risklerin etkisi, Şirket'in faaliyet yapısı ve finansal enstrümanlarının niteliği dikkate alındığında sınırlıdır.

Şirket'in risk yönetim programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır. Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir finans bölümü tarafından yürütülmektedir. Şirket'in finans bölümü tarafından finansal riskler tanımlanmakta, değerlendirilmekte ve Şirket'in operasyon birimleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılmaktadır.

Şirket faaliyetlerinin finansmanında ağırlıklı olarak kredi kullanmaktadır. Kullanılan kredilerin önemli bir kısmı sabit faizli olup, bu durum Şirket'in faiz oranı riskine maruziyetini sınırlamaktadır. Şirket'in gelir ve tahsilatları ağırlıklı olarak Türk Lirası cinsinden olup, döviz cinsinden önemli bir tahsilat yapısı bulunmamaktadır.

Kredi riski yönetimi

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket'in önemli ölçüde kredi riski yoğunlaşmasına sebep olabilecek finansal araçları başlıca nakit ve nakit benzeri değerler ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. Şirket'in maruz kalabileceği maksimum kredi riski, finansal tablolarda yansıtılan tutarlar kadardır. Şirket'in çeşitli finansal kuruluşlarda nakit ve nakit benzeri değerleri mevcuttur. Şirket, söz konusu riski ilişkide bulunduğu finansal kuruluşların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmektedir.

30.06.2026	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraflar	Diğer	İlişkili taraflar	Diğer	Bankalardaki mevduat	Diğer
Rapor tarihi itibarıyla yüklenilen maksimum kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	**264.000.000**	**7.185.009**	**-**	**25.451.202**	**142.970.642**	**285.694.500**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı *	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	264.000.000	7.185.009	-	25.451.202	142.970.642	285.694.500
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde -vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış -sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31.12.2025	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraflar	Diğer	İlişkili taraflar	Diğer		
Rapor tarihi itibarıyla yüklenilen maksimum kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	**310.882.364**	**4.928.203**	**-**	**2.466.547**	**41.442.162**	**947.684.847**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı *	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	310.882.364	4.928.203	-	2.466.547	41.442.162	947.684.847
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde -vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış -sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Likidite riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmamaktadır. Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla pasif kalemlerin indirgenmemiş nakit akımları ve kalan vadelerine göre gösterimi aşağıdaki tablolarda sunulmuştur:

30.06.2026

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal borçlar	**266.301.716**	**277.996.499**	**203.330.324**	**74.666.175**	**-**
Finansal borçlar	38.175.754	49.870.537	43.642.151	6.228.386	-
Ticari borçlar	221.520.829	221.520.829	155.064.580	66.456.249	-
Diğer borçlar	6.605.133	6.605.133	4.623.593	1.981.540	-

31.12.2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5yıl arası (III)
Türev olmayan finansal borçlar	**727.876.065**	**775.063.371**	**526.970.629**	**240.758.290**	**7.334.452**
Finansal borçlar	456.571.643	503.758.949	337.057.534	159.366.963	7.334.452
Ticari borçlar	237.915.253	237.915.253	166.540.677	71.374.576	-
Diğer borçlar	33.389.169	33.389.169	23.372.418	10.016.751	-

Kur riski yönetimi

Şirket'in döviz cinsinden önemli bir varlık veya yükümlülüğü bulunmaması nedeniyle kur riskine maruz kalmamaktadır.

NOT 21- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm sürecini tamamlamış olup, söz konusu tebliğ kapsamında hazırlanması gereken sınırlamalara ilişkin kontrol tablosu aşağıda sunulmuştur.

Şirket'in, SPK'nın Seri: III No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 'ne göre portföy sınırlamalarına uyum kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir;

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	**İlgili Düzenleme**	**30 Haziran 2026**	**31 Aralık 2025**
A	Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	428.665.142	989.127.007
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	13.950.907.246	13.963.548.225
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.219.430.311	2.219.430.311
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		1.103.964.309	655.563.049
D	**Toplam varlıklar (aktif toplamı)**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**17.702.967.008**	**17.827.668.592**
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	38.175.754	456.571.643
F	Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	289.717	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	3.880.000	30.157.979
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	14.925.348.049	15.025.283.146
	Diğer kaynaklar		2.735.273.488	2.315.655.824
D	**Toplam kaynaklar**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**17.702.967.008**	**17.827.668.592**

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	**İlgili Düzenleme**	**30 Haziran 2026**	**31 Aralık 2025**
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	142.970.642	41.442.160
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	509.280.000	428.628.464

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	Asgari/ Azami Oranı
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	78,81%	78,33%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	14,96%	18,00%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	0,28%	3,24%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,81%	0,23%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	2,88%	2,40%	≤ %10

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.