KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER **Sayfa No**

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU 1-2

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 4

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU 5

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR 6-59

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 30 Eylül 2026	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	165.365.546	149.109.059
Ticari Alacaklar		49.872.947	26.143.690
- İlişkili Olmayan Taraflardan Alacaklar	*7*	*49.872.947*	*26.143.690*
Diğer Alacaklar		1.898.146	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*8*	*1.898.146*	-
Stoklar	9	33.809.305	40.385.163
Peşin Ödenmiş Giderler	11	34.619.628	17.182.860
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	1.957.670	3.185.365
Diğer Dönen Varlıklar	15	16.749.853	11.419.720
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		**304.273.095**	**247.425.857**
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		1.853.245	2.298.669
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*8*	*1.853.245*	*2.298.669*
Peşin Ödenmiş Giderler	11	-	6.790.968
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	19.668.358.821	21.333.192.592
Maddi Duran Varlıklar	13	8.071.382	3.479.607
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	15.319.408	16.369.437
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		**19.693.602.856**	**21.362.131.273**
TOPLAM VARLIKLAR		**19.997.875.951**	**21.609.557.130**

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 30 Eylül 2026	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	144.476.216	431.008.706
Ticari Borçlar		137.999.323	134.928.721
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*6*	*3.635.380*	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*7*	*134.363.943*	*134.928.721*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	45.653.528	41.563.112
Diğer Borçlar		19.035.203	528.974.802
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*6*	-	485.399.662
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*8*	*19.035.203*	*43.575.140*
Ertelenmiş Gelirler		44.275.622	10.637.486
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*11*	*44.275.622*	*10.637.486*
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.890.584	10.571.416
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*17*	*4.890.584*	*10.571.416*
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**396.330.476**	**1.157.684.243**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	10	-	158.044.918
Diğer Borçlar		873.999.765	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*6*	*873.999.765*	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*8*	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		15.092.853	7.240.227
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*17*	*15.092.853*	*7.240.227*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18	4.353.969.416	4.431.594.989
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**5.243.062.034**	**4.596.880.134**
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20	200.000.000	200.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	702.525.393	702.525.393
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	20	15.329.698	15.329.698
Paylara İlişkin Primler İskontolar	20	1.336.772.305	1.336.772.305
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		7.966.202	3.045.647
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	*17*	*7.966.202*	*3.045.647*
Geçmiş Yıllar Karları	20	13.597.319.710	13.592.303.519
Net Dönem Karı	19	(1.501.429.867)	5.016.191
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**14.358.483.441**	**15.854.992.753**
TOPLAM KAYNAKLAR		**19.997.875.951**	**21.609.557.130**

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2026*	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2026*	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2025*	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2025*
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	21	1.015.312.958	428.522.225	978.347.563	442.037.211
Satışların Maliyeti (-)	21	(551.024.282)	(216.257.174)	(495.094.359)	(173.467.625)
BRÜT ESAS FAALİYET KARI		**464.288.676**	**212.265.051**	**483.253.204**	**268.569.586**
Pazarlama Giderleri (-)	22	(75.499.670)	(31.304.856)	(73.969.452)	(35.990.884)
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(310.014.454)	(128.905.792)	(318.967.733)	(164.965.023)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	15.754.272	4.360.904	42.009.539	5.074.316
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(12.622.164)	(3.536.391)	(19.285.045)	(6.621.359)
ESAS FAALİYET KARI		**81.906.660**	**52.878.916**	**113.040.513**	**66.066.636**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	14.377.835	150.467	809.374.200	4.767.809
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	24	(1.670.296.344)	-	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		**(1.574.011.849)**	**53.029.383**	**922.414.713**	**70.834.445**
Finansman Giderleri (-)	26	(239.496.804)	(63.765.234)	(296.632.148)	(107.569.482)
Net Parasal Pozisyon Kazançları	27	232.055.931	52.299.664	279.791.079	78.331.180
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		**(1.581.452.722)**	**41.563.813**	**905.573.644**	**41.596.143**
Vergi Geliri/(Gideri)		**80.022.855**	**(96.164.888)**	**(793.399.736)**	**(157.129.583)**
- Dönem Vergi Gideri	18	**-**	**-**	**-**	**-**
- Ertelenmiş Vergi Geliri	18	80.022.855	(96.164.888)	(793.399.736)	(157.129.583)
DÖNEM KARI/ZARARI		**(1.501.429.867)**	**(54.601.075)**	**112.173.908**	**(115.533.440)**
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**4.920.555**	**4.251.819**	**(602.485)**	**1.211.721**
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları /(Kayıpları)	*17*	*7.029.364*	*6.074.029*	*(803.313)*	*1.609.640*
-Vergi Etkisi	*18*	*(2.108.809)*	*(1.822.210)*	*200.828*	*(397.919)*
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		**4.920.555**	**4.251.819**	**(602.485)**	**1.211.721**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		**(1.496.509.312)**	**(50.349.256)**	**111.571.423**	**(114.321.719)**
Dönem Kar/Zararının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları	19	(1.501.429.867)	(54.601.075)	112.173.908	(115.533.440)
Kapsamlı Kar/Zararının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları		**(1.496.509.312)**	**(50.349.256)**	**111.571.423**	**(114.321.719)**
Pay Başına Kazanç	19				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazançları / (Kayıpları) (TL)	19	(7,51)	(0,27)	0,56	(0,58)

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar			
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	**20**	**200.000.000**	**702.525.393**	**15.329.698**	**1.336.772.305**	**2.732.434**	**13.206.715.556**	**385.587.963**	**15.849.663.349**	**15.849.663.349**
Transferler							385.587.963	(385.587.963)		
Toplam kapsamlı gelir		**-**	**-**	**-**	**-**	**(602.485)**	**-**	**112.173.908**	**111.571.423**	**111.571.423**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları		-	-	-	-	*(602.485)*	-	-	(602.485)	*(602.485)*
Net Dönem Karı	20	-	-	-	-	-	-	*112.173.908*	*112.173.908*	*112.173.908*
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	**20**	**200.000.000**	**702.525.393**	**15.329.698**	**1.336.772.305**	**2.129.949**	**13.592.303.519**	**112.173.908**	**15.961.234.772**	**15.961.234.772**
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	**20**	**200.000.000**	**702.525.393**	**15.329.698**	**1.336.772.305**	**3.045.647**	**13.592.303.519**	**5.016.191**	**15.854.992.753**	**15.854.992.753**
Transferler							5.016.191	(5.016.191)	-	-
Toplam kapsamlı gelir		**-**	**-**	**-**	**-**	**4.920.555**	**-**	**(1.501.429.867)**	**(1.496.509.312)**	**(1.496.509.312)**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları		-	-	-	-	*4.920.555*	-	-	*4.920.555*	*4.920.555*
Net Dönem Karı	20	-	-	-	-	-	-	(1.501.429.867)	*(1.501.429.867)*	*(1.501.429.867)*
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	**20**	**200.000.000**	**702.525.393**	**15.329.698**	**1.336.772.305**	**7.966.202**	**13.597.319.710**	**(1.501.429.867)**	**14.358.483.441**	**14.358.483.441**

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**67.106.684**	**204.916.360**
Dönem Karı	19	(1.501.429.867)	112.173.908
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**1.585.631.693**	**60.716.210**
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25	3.221.700	2.214.727
Vergi (Geliri) Gideriyle İlgili Düzeltmeler	18	(80.022.855)	793.399.736
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.171.794	(9.159.447)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		222.020.641	235.988.621
- Faiz Geliri	24	(158.152)	(54.994.392)
- Faiz Gideri	26	222.178.793	290.983.013
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	12	1.670.296.344	(754.379.808)
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler	27	(232.055.931)	(207.347.619)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(18.322.837)**	**31.583.440**
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		6.575.858	1.269.470
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(23.729.257)	(6.899.119)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	3.070.602	16.561.913
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	(1.452.722)	3.955.702
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8	(24.539.937)	(2.242.902)
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	11	33.638.136	(6.219.492)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	17	4.090.416	1.418.346
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(15.975.933)	23.739.522
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**65.878.989**	**204.473.558**
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	18	1.227.695	442.802
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**7.614.389**	**35.692.964**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)	12,13,14	(6.763.446)	-
Alınan Faiz	24	158.152	54.994.392
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		14.219.683	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-	(19.301.428)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**13.941.353**	**(607.726.917)**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)	6	388.600.103	(627.036.299)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	10	(270.000.000)	290.990.967
Ödenen Faiz	26	(104.658.750)	(271.681.585)
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		**88.662.426**	**(367.117.593)**
D. YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		**88.662.426**	**(367.117.593)**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		**(72.405.939)**	**(172.224.116)**
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**5**	**149.109.059**	**677.258.777**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**5**	**165.365.546**	**137.917.068**

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") (İşletmenin unvanı 8 Mayıs 2023 tarihli ticaret sicil gazetesinde yayımlanan karar ile değiştirilmiştir. Eski unvan "Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi") 11 Eylül 2021'de Siirt'te kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Şirket'in temel amacı, SPK'nin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket ve konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Kuzu Otel İşletmeciliği") ile "Grup" olarak adlandırılmaktadır.

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla sermayesi aşağıdaki gibidir:

				30 Eylül 2026	
	A Grubu Nama TL	**B Grubu Hamiline TL**	**Toplam TL**	**Pay yüzdesi**	**Pay tutarı**
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	89.250.000	54.750.000	144.000.000	72	144.000.000
Halka açık paylar	-	56.000.000	56.000.000	28	56.000.000
	89.250.000	**110.750.000**	**200.000.000**	**100**	**200.000.000**

				31 Aralık 2025	
	A Grubu Nama TL	**B Grubu Hamiline TL**	**Toplam TL**	**Pay yüzdesi**	**Pay tutarı**
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	89.250.000	60.750.000	150.000.000	75	150.000.000
Halka açık paylar	-	50.000.000	50.000.000	25	50.000.000
	89.250.000	**110.750.000**	**200.000.000**	**100**	**200.000.000**

Otel taşınmazları; JW Marriott Otel, apart üniteler ve dükkânlardan oluşmaktadır.

Bağlı Ortaklık
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım AŞ, 24 Mart 2021'de İstanbul'da kurulmuştur. Kuzu Otel İşletmeciliği'nin başlıca faaliyet konusu menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel ve benzeri tesisler işletilmesi işlerinin yapılmasıdır.

Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi ile Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 11 Şubat 2022 tarihinde otelin kullanılması ve işletilmesi için sözleşme imzalamışlardır. Söz konusu sözleşme JW Marriott ile otelin eski maliki Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. arasındaki sözleşme yürürlükte kaldığı müddetçe geçerli olacaktır.

Şirket ile bağlı ortaklığı 04 Mayıs 2023 tarihinde tadil kira sözleşmesi imzalamıştır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Rapor tarihi itibarıyla otel nitelikli bağımsız bölüm 5 yıldızlı otel statüsünde toplam 204 odasıyla JW Marriott Otel ismiyle işletilmektedir. Taşınmazlardan apart otel nitelikli 62 adet bağımsız bölümün 27 âdetinin tefrişat işlemleri tamamlanmış olup tamamı 25.10.2023 tarihinde Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi' ne ("Bağlı Ortaklık") her biri için ayrı ayrı imzalanan Kira Programı Sözleşmelerine tabi olarak JW Marriott Residences Istanbul Marmara Sea Otel adıyla işletilmek üzere iki yıl süreyle kiralanmıştır.

Şirket'in kayıtlı adresi Yenibosna Merkez Mahallesi Zübeyde Hanım Caddesi F Sitesi Kuzu34 Plaza No: 3 Bahçelievler – İstanbul'dur.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 309 kişidir (31 Aralık 2025: 286 kişi).

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar

2.1.1 Finansal Tabloların Onaylanması

Grup'un 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 9 Kasım 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurulun ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.1.2 Konsolide Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

Grup; muhasebe kayıtlarını Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nca (KGK); yayımlanmış Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve finansal tablolarını da buna uygun olarak TL bazında hazırlamaktadır.

Konsolide finansal tablolar, yasal kayıtlara dayanarak yapılan sınıflama ve düzeltmeler ile finansal tabloların gerçeği yansıtması ilkesi doğrultusunda SPK ve KGK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu(KGK); 5411 sayılı Bankacılık Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu ve 4683 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu kapsamında faaliyet gösteren banka, sigorta şirketleri, sermaye piyasası kurumları gibi finansal kuruluşlar dışında TMS/TFRS'yi uygulamakla yükümlü şirketlerin, TMS/TFRS kapsamında hazırlayacakları finansal tablolara ilişkin "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi"ni, 20.05.2013 tarih ve 28652 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlamıştır.

13 Eylül 2013 tarihli 28676 sayılı resmi gazetede yayınlanan, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca, ihraç ettiği sermaye piyasası araçları bir borsada işlem gören ortaklıklar ile yatırım fonları, konut finansmanı ve varlık finansmanı fonları hariç sermaye piyasası kurumları, finansal tablolarını Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS)'na uygun olarak hazırlamak zorundadırlar.

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1.2 Konsolide Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS'ye Uygunluk Beyanı (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulunun 07.06.2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan Karar uyarınca Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamına giren sermaye piyasası araçları bir borsada işlem gören anonim ortaklıklar ile yatırım fonları, konut finansmanı ve varlık finansmanı fonları hariç sermaye piyasası kurumları için 30.06.2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yeniden belirlenen finansal tablo formatları yürürlüğe konulmuştur. Ekteki Rapor önceki dönemle karşılaştırmalı olarak, yeniden belirlenen bu formatlara uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket ve Türkiye'de yerleşik bağlı ortaklıklar, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen başlıca muhasebe politikaları 2.8 numaralı dipnotta özetlenmektedir.

2.1.3 Ölçüm Esasları

Konsolide finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

2.1.4 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, bireysel finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem konsolide finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

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

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı
30 Eylül 2026	4.368,35	1,00000
31 Aralık 2025	3.513,87	1,24317
30 Eylül 2025	3.367,22	1,29732

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

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

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir.

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

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

- Enflasyonun cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1.5 Geçerli Para Birimi

Konsolide finansal tablolar, Grup'un geçerli para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden sunulmuştur. Tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe tam TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

Yabancı para cinsinden işlemler
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 gelir tablosu içinde finansman gelir ve giderleri içerisinde gösterilmektedir.

Dönem sonu döviz kurları aşağıdadır:

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Varlıklar	**Yükümlülükler**	**Varlıklar**	**Yükümlülükler**
ABD Doları / TL	48,9131	49,0013	42,8457	42,9229
Avro / TL	55,5103	55,6103	50,2859	50,3765

2.2 İşletmenin Sürekliliği

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolar "İşletmenin Sürekliliği" ilkesi uyarınca hazırlanmıştır. İşletmenin sürekliliğinin değerlendirilmesinde, Grup yönetimi, öngörülebilir süre için hazırladığı iş planında mevcut ve ilave finansman kaynakları, refinansman olanakları ve likidite üzerindeki risklerini ve belirsizlikleri göz önüne almıştır.

2.3 Konsolidasyon Esasları

(i) İşletme birleşmeleri
İşletme birleşmeleri, kontrolün Grup'a transfer olduğu tarih olan birleşme tarihinde satın alma metodu kullanılarak muhasebeleştirilir. Kontrol, Grup'un yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı veya bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkânına sahip olduğu durumda ortaya çıkmaktadır. Kontrol değerlendirilirken ifa edilebilir potansiyel oy hakları Grup tarafından dikkate alınmaktadır.

(ii) Ortak kontrol altındaki işletme paylarından edinimler

Grup'u kontrol eden paydaşın kontrolündeki şirketlerin paylarının transferinden kaynaklanan işletme birleşmeleri sunulan en erken karşılaştırmalı dönemin başında birleşme gerçekleşmiş gibi ya da ortak kontrolün sağlandığı tarihte muhasebeleştirilir. Bu amaçla karşılaştırmalı dönemler yeniden düzenlenir. Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinde hakların birleşmesi yöntemi kullanılır ve şerefiyeye yer verilmez. İktisap edilen varlıklar ve borçlar önceden Grup'un kontrolündeki paydaşların konsolide tablolarında kaydedilen kayıtlı değeriyle muhasebeleştirilir.

İktisap edilen şirketlerin özsermaye kalemleri sermayenin haricinde Grup'un özkaynaklarında aynı kalemlere eklenir ve ortaya çıkan kar veya zarar özkaynaklar altında denkleştirici bir hesap olarak "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" hesabında muhasebeleştirilir.

Söz konusu şirketlerin, Grup'un kontrolünü kaybetmesi halinde, daha önce "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" hesabı altında kayıtlara alınan tutarı "Geçmiş Yıllar Karları Zararları"na sınıflanır. Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

(iii) Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar, Grup tarafından kontrol edilen işletmelerdir. Grup yatırım yapılan bir işletmeyi değişken getirilerine maruz kaldığı ya da bu değişken getiriler üzerinde hak sahibi olduğu ve bu getirileri yatırım yapılan işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanına sahip olduğu durumda yatırım yapılan işletmeyi kontrol etmektedir. Bağlı ortaklıkların finansal tabloları kontrolün başladığı ve kontrolü sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolara tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak dahil edilmektedir. Gerekli olması halinde, bağlı ortaklıklar için uygulanan muhasebe politikaları Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilir.

Kontrol gücü olmayan paylar, bağlı ortaklığın satın alınma tarihindeki net varlık değerinin oransal tutarı üzerinden ölçülmektedir.

Grup'un bağlı ortaklıklardaki paylarında kontrol kaybıyla sonuçlanmayan değişiklikler, ortaklarla yapılan ortaklığa ilişkin işlem olarak muhasebeleştirilir. Kontrol gücü olmayan paylara yapılan düzeltmeler, bağlı ortaklığın net varlık değerinin oransal tutarı üzerinden hesaplanmaktadır. Şerefiye üzerinde bir düzeltme yapılmaz ve kar veya zararda kazanç veya kayıp olarak muhasebeleştirilmez.

Aşağıdaki tabloda 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklık ve Şirket'in sahip olduğu paylar gösterilmiştir:

	Nihai Oran ve Oy Hakkı %	
	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	100	100

(iv) Kontrolün kaybedilmesi

Grup, bağlı ortaklık üzerindeki kontrolünü kaybetmesi durumunda, bağlı ortaklığın varlık ve yükümlülüklerini, kontrol gücü olmayan paylarını ve bağlı ortaklıkla ilgili diğer özkaynaklar altındaki tutarları kayıtlarından çıkarır. Bundan kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir. Eğer Grup, önceki bağlı ortaklığında pay sahibi olmayı sürdürürse, kalan paylar kontrolün kaybedildiği gün itibarıyla gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür.

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Konsolidasyon Esasları (Devamı)

(v) Konsolidasyon esnasında elimine edilen işlemler

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, grup içi işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile gerçekleşmemiş her türlü gelirler ve giderler karşılıklı olarak elimine edilmiştir. Grup içi işlemlerden kaynaklanan gerçekleşmemiş zararlarda, değer düşüklüğü ile ilgili kanıt olmadığı hallerde, gerçekleşmemiş karların netleştirilmesinde kullanılan yöntemle silinmiştir. Grup'un sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüler, ilgili özkaynak ve kar veya zarar tablosu hesaplarından elimine edilmiştir.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

a) 1 Ocak 2026 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

UMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

UFRS 10 ve UMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

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

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

UMSK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17'yi yayımlamıştır. UFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. UMSK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz UMSK tarafından UFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple UFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler UFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 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 UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

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

- UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: UFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13'e referans eklenmiştir.

- UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının UFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

UMSK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (UFRS 9 ve UFRS 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. "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.

UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

UMSK Mayıs 2025'te, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar 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. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. UFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

Grup, konsolide finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamış olup cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

2.6 Netleştirme / Mahsup

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

2.7 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın birikmiş etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

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

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

Grup'un ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak riski karşılığı oluşturulur. Karşılık, müşteriden alınan teminatlar göz önüne alınarak, Grup yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın doğası gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır.

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ayrılan karşılık değer düşüklüğü olarak konsolide kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır. Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde konsolide gelir tablosuna yansıtılır.

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller muhasebeleştirme sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yöntemi ile ölçülür. Seçilen yöntem tüm yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulanır.

Gerçeğe uygun değer yöntemi
Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp ilk değerleme döneminde diğer kapsamlı gelir üzerinden özkaynaklarda, sonraki dönemlerde, oluştuğu dönemde kâr veya zarara dahil edilir.

Grup yönetimi, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmeyi tercih etmiştir. Grup en son 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı apart otelleri 30 Haziran 2026 tarihli AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından SPK (Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu) gereklilikleri uygun olarak hazırlanan değerleme raporlarında belirlenmiş değerlere göre gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülmüş ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

Maliyet yöntemi
Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyet değeri, bir varlığın edinimi veya inşa edilmesi sırasında ödenen nakit veya nakit benzerlerinin tutarını veya bunlar dışındaki diğer ödemelerin gerçeğe uygun değerini ya da uygulanmasının mümkün olması durumunda ilk muhasebeleştirme sırasında ilgili varlığa atfedilen bedeli ifade eder.

Maliyet yönteminde bir maddi duran varlık kalemi varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, konsolide finansal tablolarda maliyetinden birikmiş amortismanlar ve varsa birikmiş değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki değeri ile gösterilir.

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Stoklar
Stoklar ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücüne endekslenmiş maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir. Net gerçekleşebilir değer, tamamlanma ve satış maliyetleri çıkarıldıktan sonra, olağan iş akışında tahmin edilebilen satış fiyatıdır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir.

Maddi duran varlıklar ve amortismanlar
Maddi duran varlıklar otel tesislerine ait arsa ve bina hariç olmak üzere 30 Eylül 2026 tarihinde satın alma gücüne endekslenmiş elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek gösterilmektedir. Arsalar amortismana tabi değildir.

Grup'a otel tesisinin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından yetkilendirilmiş AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Haziran 2026 tarihli değerleme raporları ile belirlenmiştir.

Değerleme Grubu, otel tesisinin değerlemesinde çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon ve nakit akımları yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Değerleme raporuna konu taşınmazların nakit akımları, yıllık gelir ve giderleri dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir.

Maddi duran varlıkların değerindeki yeniden değerlemeden kaynaklı artışlar ilgili ertelenmiş vergi etkisi de dikkate alınarak özkaynaklar altında "değer artış fonları" hesabında muhasebeleştirilmiştir. Bu maddi duran varlıkların kayıtlı tutarı üzerinden yapılan değerlemeden kaynaklanan azalışlar varsa, önceki değerlemeden dolayı oluşan değerleme artış fonu bakiyesi tutarını aşan tutar kadar gider olarak yansıtılır.

Maddi varlıkların satışlarından elde edilen kar ve zararlar, yatırım faaliyetlerinden gelir ve gider hesaplarına dahil edilmiştir. Varlıkların kayıtlı değeri, tahmini ikame değerinden daha yüksek olduğu takdirde, karşılık ayrılmak suretiyle ikame değerine indirgenmektedir. Maddi duran varlıklarla ilgili tamir ve bakım giderleri gerçekleştikçe giderleştirilmektedir.

Arazi ve arsalar dışında, maddi duran varlıklar doğrusal amortisman yöntemiyle kıst bazında faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismana tabi tutulmuştur. Amortisman oranları maddi duran varlıkların yaklaşık ekonomik ömürlerine göre tespit edilmiş olup aşağıda belirtilmiştir:

	Yıl
Binalar	49
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	5-49
Makine ve ekipmanlar	3-15
Taşıtlar	5
Özel Maliyetler	5-49
Demirbaşlar	3-15

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar
Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre finansal tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, 30 Eylül 2026 tarihinde satın alma gücüne endekslenmiş elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Amortisman, bütün maddi olmayan duran varlıklar için doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında hesaplanmıştır. İktisap edilmiş hakları, bilgi sistemlerini ve bilgisayar yazılımlarını içermektedir. İtfa süresi 3 ile 5 yıl arasındadır.

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

Bir alacakta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda geri çevrilir. Diğer varlıklarda oluşan değer düşüklüğü kaybı, geri kazanılabilir tutar belirlenirken kullanılan tahminlerde bir değişiklik olduğu takdirde geri çevrilir. Değer düşüklüğü kaybının iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda hiç değer düşüklüğü kaybının finansal tablolara alınmamış olması halinde belirlenmiş olacak kayıtlı değeri (amortismana tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır.

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

Hasılat
Grup, 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. Grup aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır. Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.

Grup aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

(a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
(b) Grup her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
(c) Grup devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
(d) Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
(e) Grup'un müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

TFRS 15'in ilgili paragrafları uyarınca Grup için edim yükümlülüğü zamana yayılarak değil belirli bir anda yerine getirilir ve Grup kontrolün devrine yönelik aşağıdakileri içeren, ancak bunlarla sınırlı olmayan göstergeleri dikkate alır:
- Mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmetin yasal hakkına sahipliği,
- Malın fiziki zilyetliğinin devri,
- Malın mülkiyetinin getirdiği önemli risk ve getirilerine sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi şartlarını dikkate alır.

Gayrimenkulün satışı

Satılan gayrimenkulün, riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda, tapu devri gerçekleştiğinde, gelir oluşmuş sayılır. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grubun girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Eğer Grubun kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Faiz gelirleri

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hizmet satışlarından kaynaklanan hasılat
Satış gelirleri, oda gecelemesinin gerçekleşmesi veya diğer hizmetlerin verilmesi, gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup tarafından elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

Net satışlar, hizmetin tamamlanma oranını yansıtan, satış vergisi hariç faturalanmış değerinden, iskontoların indirilmiş tutarını gösterir. Bilanço tarihi itibarıyla yapılmış ancak henüz faturalanmamış olan harcamalar tahmin ve tahakkuk edilmektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için Grup, sözleşme başlangıcında edim yükümlülüğünü zamanla yerine getirip getirmediğini ya da edim yükümlülüğünün zamanın belli bir anında yerine getirip getirmediğini belirler.

Grup, müşterilerinden tamamlanan ediminin müşteri açısından değerine doğrudan karşılık gelen bir bedelin tahsiline hak kazanması durumunda, faturalama hakkına sahip olduğu tutar kadar hasılatı finansal tablolara almaktadır.

İşlem bedeli; indirimler ve müşterilere verilen iskontolar gibi nedenler ile değişkenlik göstermekte olup söz konusu indirim ve iskontolar henüz faturalanmamış ise en muhtemel tutar yöntemi ile belirlenmekte ve tahakkuk edilmektedir.

Grup, bir müşteriden tahsil ettiği bedelin bir kısmını veya tamamını bu müşteriye geri ödemeyi bekliyorsa, finansal tablolara bir iade yükümlülüğü yansıtır. İade yükümlülüğü, işletmenin tahsil ettiği (veya edeceği) bedelin hak etmeyi beklemediği kısmı üzerinden hesaplanır. İade yükümlülüğü, şartlardaki değişiklikler göz önünde bulundurularak her raporlama dönemi sonunda güncellenir.

Dövizli işlemler
Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan, yabancı para cinsinden olan parasal varlıklar yıl sonu Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası alış kurundan ve yükümlülükler ise yıl sonu Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası satış kurundan TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan kalemlerin çevrimi sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler ilgili yılın konsolide gelir tablosunda finansal gelir ve gider hesap kalemine dahil edilmiştir.

Pay başına kazanç / (zarar)
İlişikteki gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi suretiyle hesaplanmıştır. Grup mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Paylar") sermayelerini artırabilir. Hisse başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Bilanço tarihinden sonraki olaylar
Bilanço tarihinden sonraki olaylar; dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

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

Koşullu varlıklar, ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın işletmeye girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin oluştuğu dönemin konsolide finansal tablolarına yansıtılır.

Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, işletme söz konusu koşullu varlığı finansal tablo dipnotlarında gösterir.

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

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler
TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemde gösterilir. Dönem kârının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek "Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar" kaleminde gösterilir (Dipnot 18).

Dönemin kar veya zararı üzerindeki vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir.

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (Devamı)

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre Kurumlar Vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu,15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Cari vergi
Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Cari yıl vergi yükümlülüğü, bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü içermektedir.

Ertelenmiş vergi
Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal durum tablosundaki kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanır. Varlık ve yükümlülüklerin vergi değeri, vergi mevzuatı çerçevesinde söz konusu varlık ve yükümlülükler ile ilgili gelecek dönemlerde vergi matrahını etkileyecek tutarları ifade eder. Ertelenmiş vergi, finansal durum tablosu tarihi itibariyle yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, tüm vergilendirilebilir geçici farklar için hesaplanırken ertelenmiş vergi varlığı gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle indirilebilir geçici farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla finansal tablolara alınır. Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olunması ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması şartlarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenmiş vergi varlığı ya da ertelenmiş vergi yükümlülüğü de hesaplanmamaktadır.

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (Devamı)

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi
Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

Finansal araçlar

(i) Finansal varlıklar
Finansal yatırımlar, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değerinden alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalar düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırımlar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "alım-satım amaçlı finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "kredi ve alacaklar" olarak sınıflandırılır.

Etkin faiz yöntemi
Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlenmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Alım-Satım amaçlı finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar
Grup'un vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar (a) vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan veya (b) alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlenmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar veya zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılan özkaynak araçlarına yönelik yatırımlardan kaynaklanan ve gelir tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüş karşılıkları, sonraki dönemlerde gelir tablosundan iptal edilemez. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı gelir tablosunda iptal edilebilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur.

Bütün finansal varlıklarda (diğer alt başlıklarda tanımlanan alacak ve krediler hariç), değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir. Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

(ii) Finansal yükümlülükler

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler
Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlenir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması
Grup, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde bilançosuna yansıtmaktadır. Grup finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Grup finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları
Yürürlükteki kanunlara göre, Grup, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki konsolide finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

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

Finansal kiralamalar
(1) Grup - kiracı olarak

Finansal Kiralama
Finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık, varlığın kiralama döneminin başındaki vergi avantaj veya teşvikleri düşüldükten sonraki gerçeğe uygun değerinden veya asgari kira ödemelerinin o tarihte indirgenmiş değerinden düşük olanı üzerinden aktifleştirilir. Anapara kira ödemeleri yükümlülük olarak gösterilir ve ödendikçe azaltılır. Faiz ödemeleri ise, finansal kiralama dönemi boyunca kar veya zarar tablosunda giderleştirilir. Finansal kiralama sözleşmesi ile elde edilen maddi duran varlıklar, varlığın faydalı ömrü boyunca amortismana tabi tutulur.

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Operasyonel Kiralama
Mülkiyete ait risk ve getirilerin önemli bir kısmının kiralayana ait olduğu kiralama işlemi, 1 yıldan kısa süreli bir sözleşmeye dayanıyorsa işletme kiralaması olarak sınıflandırılır. İşletme kiraları olarak yapılan ödemeler, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna gider olarak kaydedilir. 1 yıldan uzun süreli kiralama işlemleri kullanım hakkı varlığı olarak finansal tablolarda sınıflanır ve kira süresi boyunca itfa edilir.

(2) Grup - kiralayan olarak

Operasyonel Kiralama
Operasyonel kiralamada, kiralanan varlıklar, finansal durum tablosunda maddi duran varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna yansıtılır

Ertelenmiş Gelirler
Otel işletmesi tarafından müşterilerden konaklama rezervasyonları kapsamında, ilgili hizmetlerin sunumundan önce tahsil edilen tutarlar ertelenmiş gelir olarak muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu tutarlar, ilgili hizmetlerin henüz sunulmamış olması nedeniyle hasılat olarak muhasebeleştirilmemekte ve konsolide finansal tablolarda "Depozito ve Teminatlar" hesabı içerisinde sınıflandırılmaktadır. İlgili konaklama hizmetlerinin sunulmasıyla birlikte söz konusu tutarlar hasılat olarak finansal tablolara alınmaktadır.

2.9 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar

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

Stoklar:
Stoklar fiziksel olarak ve ne kadar geçmişten geldiği incelenmekte ve kullanılamayacak olduğu tahmin edilen stok kalemleri için karşılık ayrılmaktadır.

Ertelenmiş finansman gelir/gideri:
Ticari alacak ve borçların etkin faiz yöntemiyle itfa edilmiş maliyetinin hesaplanmasında alacak ve borçlara ilişkin mevcut verilere göre beklenen tahsil ve ödeme vadeleri dikkate alınmıştır. Vadeli alım ve satımlar dolayısıyla dönem içerisinde alış maliyetleri ile satış gelirlerinin içerisinde yer alan finansman gelir ve giderlerinin tutarı, alınan ticari alacak ve borçların ilgili döneme ait devir hızları kullanılarak etkin faiz yöntemine göre tahmini bazda hesaplanmış ve finansman gelir ve giderlerine sınıflandırılmıştır. Vadeli alım ve satımlardan kaynaklanan ve dönem içinde oluşan alış maliyetleri ile satış gelirlerinin içerdiği tahakkuk etmemiş finansman gelir ve gider tutarları ortalama ticari alacak ve borç devir hızlarını kullanmak suretiyle yaklaşık olarak tespit edilmektedir.

Kıdem tazminatı:
Kıdem tazminatı karşılığı, personel devir hızı oranı geçmiş yıl tecrübeleri ve beklentiler doğrultusunda devir hızı hesaplanarak bilanço tarihindeki değerine indirgenmiştir.

İzin karşılıkları:
Çalışanların kazanılmış ama kullanılmayan izin günlerinin parasal karşılığıdır. Kullanılmamış izin günü ile günlük brüt ücretin çarpılmasıyla hesaplanmıştır.

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.9 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar (Devamı)

Gerçeğe uygun değerlerin ölçümü
Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olup; aktif piyasanın bulunmadığı durumlarda Grup'un erişiminin olduğu en avantajlı piyasayı ifade eder. Bir borcun gerçeğe uygun değeri yerine getirmeme riskinin etkisini yansıtır.

Grup'un çeşitli muhasebe politikaları ve açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesini gerektirmektedir.

Aktif piyasada bir kotasyon fiyatı yoksa, Grup ilgili gözlemlenebilir girdilerin kullanımını azami seviyeye çıkaran ve gözlemlenebilir olmayan girdilerin kullanımını asgari seviyeye indiren değerleme teknikleri kullanır. Seçilen değerleme tekniği, piyasa katılımcılarının bir işlemi fiyatlandırırken dikkate alacakları tüm faktörleri içerir.

Gerçeğe uygun değeri ile ölçülen bir varlık veya borcun bir teklif fiyatı ve alış fiyatı varsa, Grup varlık ve uzun pozisyonları teklif fiyatından, yükümlülükleri ve kısa pozisyonları ise alış fiyatından ölçer. İlk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değere ilişkin en iyi gösterge, gerçekleşen işlem fiyatıdır (diğer bir ifadeyle, alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeridir).

Grup, ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerin işlem fiyatından farklı olduğunu tespit ederse ve gerçeğe uygun değer, aynı varlık veya yükümlülük için aktif bir piyasadaki kotasyon fiyatıyla veya gözlemlenemeyen girdilerin kullanıldığı bir değerleme tekniğine dayanılarak kanıtlanmazsa, ölçümle ilgili olarak önemsiz olması durumunda, finansal araç ilk ölçümünde gerçeğe uygun değerden ölçülür ve gerçeğe uygun değer ile işlem fiyatı arasındaki farkı ertelemek üzere düzeltilir. İlk muhasebeleştirmeyi müteakip, finansal aracın ömrü boyunca uygun bir temelde kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ancak, kar veya zararda muhasebeleştirme, değerlemenin tamamen gözlemlenebilir piyasa verileri tarafından desteklendiği sürece veya işlemin kapatıldığı zamana kadar devam eder.

Bir varlığın veya yükümlülüğün gerçeğe uygun değerini ölçerken Grup olabildiğince pazarda gözlemlenebilir bilgileri kullanır. Gerçeğe uygun değerlemeler aşağıda belirtilen değerleme tekniklerinde kullanılan bilgilere dayanarak belirlenen gerçeğe uygun değerleme hiyerarşisindeki değişik seviyelere sınıflanmaktadır.

•Seviye 1: Özdeş varlıklar veya borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatla;

•Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar veya borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) veya dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler; ve

•Seviye 3: Varlık veya borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Şayet bir varlığın veya yükümlülüğün gerçeğe uygun değerini ölçmek için kullanılan bilgiler gerçeğe uygun değerleme hiyerarşisinin farklı bir seviyesine sınıflandırılabiliyorsa bu gerçeğe uygun değerleme bütün ölçüm için önemli olan en küçük bilginin dahil olduğu gerçeğe uygun değerleme hiyerarşisinin aynı seviyesine sınıflandırılır.

Grup gerçeğe uygun değerleme hiyerarşisindeki seviyeler arasındaki transferleri değişikliğin meydana geldiği raporlama döneminin sonunda muhasebeleştirmektedir. Gerçeğe uygun değerleme ölçümlerini yaparken kullanılan varsayımlara dair daha fazla bilgi aşağıdaki notlarda belirtilmiştir:
Dipnot 12 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek farklı türdeki ürün ve coğrafi bölgeler olmadığından Grup coğrafi ve işletme esasına göre bölümleme yapmamaktadır. Bu nedenle TFRS 8 de yer alan düzenlemelere uygun raporlama yapmakla yükümlü bulunmamaktadır.

DİPNOT 4 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

DİPNOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	1.509.302	1.088.053
Bankalar	146.898.704	146.179.108
- Vadesiz mevduat	*25.368.044*	*49.046.770*
- Vadeli mevduat	*121.530.660*	*97.132.338*
Diğer hazır değerler	16.957.540	1.841.898
Toplam	**165.365.546**	**149.109.059**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla TL vadeli mevduatların faiz oranları %38 ile %44 aralığındadır.

DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyelerin detayı aşağıdaki gibidir:

a) Alacak/ borç bakiyeleri:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	-	485.399.662
Toplam	**-**	**485.399.662**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	873.999.765	-
Toplam	**873.999.765**	**-**

DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	3.635.380	-
Toplam	**3.635.380**	**-**

b) Alış/Satışlar:

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla ilişkili taraflarla gerçekleştirilmiş işlemler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025
	Mal ve Hizmet	Mal ve Hizmet
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	-	8.041.226
Peninsula Çevre Teknolojileri ve İnşaat A.Ş.	-	2.426.380
Toplam	**-**	**10.467.606**

	1 Ocak-30 Eylül 2026			1 Ocak-30 Eylül 2025
	Kira	Mal ve Hizmet	Diğer	Kira
İlişkili taraflardan yapılan alımlar				
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	-	20.785.496	44.314.347	1.713.925
Peninsula Çevre Teknolojileri ve İnşaat A.Ş.	525.000	-	-	583.792
Toplam	**525.000**	**20.785.496**	**44.314.347**	**2.297.717**

c) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler:

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatler bulunmamaktadır.

- **Sağlanan kısa vadeli faydalar:** Tüm personele sağlanan yakacak yardımı, bayram harçlığı, ölüm yardımı, doğum yardımı gibi sosyal yardımlar işletme kilit yönetici personel içinde geçerlidir.
- **İşten ayrılma sonrası faydalar:** Yoktur.
- **Diğer uzun vadeli faydalar:** Yoktur.
- **İşten çıkarma nedeniyle sağlanan faydalar:** İhbar tazminatı ve kıdem tazminatı ödemeleri yapılmaktadır.
- **Hisse bazlı ödemeler:** Yoktur.

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	49.872.947	26.143.690
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	130.879	162.705
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(130.879)	(162.705)
Toplam kısa vadeli ticari alacaklar	**49.872.947**	**26.143.690**

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle ticari alacakların ortalama vadesi 45 gündür (31 Aralık 2025: 45 gün).

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Dönem başı bakiye	(162.705)	(212.969)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	-
Parasal kayıp kazanç	31.826	43.177
Dönem Sonu	**(130.879)**	**(169.792)**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	134.363.943	134.928.721
Ertelenmiş finansman geliri (-)	-	-
Toplam ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	**134.363.943**	**134.928.721**
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)	3.635.380	-
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	**137.999.323**	**134.928.721**

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle ticari borçların ortalama vadesi 45 gündür (31 Aralık 2025: 45 gün).

DİPNOT 8– DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer alacakları ve diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer alacaklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Vergi alacakları	1.898.146	-
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	**1.898.146**	**-**

Uzun vadeli diğer alacaklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Verilen depozito ve teminatlar	1.853.245	2.298.669
Toplam uzun vadeli diğer alacaklar	**1.853.245**	**2.298.669**

Kısa vadeli diğer borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Alınan depozito ve teminatlar	18.733.143	43.409.353
Ödenecek vergi ve fonlar	164.860	161.225
Diğer çeşitli borçlar	137.200	4.562
Kısa vadeli diğer borçlar	**19.035.203**	**43.575.140**
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	485.399.662
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	**19.035.203**	**528.974.802**

Uzun vadeli diğer borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 6)	873.999.765	-
Toplam	**873.999.765**	**-**

DİPNOT 9– STOKLAR

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

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
İçecek stokları	16.684.333	20.350.489
Yiyecek stokları	15.991.867	14.972.528
İşletme malzemeleri	1.133.105	5.062.146
Toplam	**33.809.305**	**40.385.163**

DİPNOT 10– FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal borçları aşağıdaki gibidir:

a) Finansal Borçlar:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısmı		
TL Taksitli Krediler	144.476.216	431.008.706
Toplam	**144.476.216**	**431.008.706**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
TL Taksitli Krediler	-	158.044.918
Toplam	**-**	**158.044.918**

b) Vade Dağılımı:

Vade	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
3 ay içinde ödenecekler	-	235.379.907
4-12 ay içerisinde ödenecekler	144.476.216	195.628.799
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	-	158.044.918
Toplam	**144.476.216**	**589.053.624**

c) Faiz Oranı:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
TL krediler	%30	%15,75-%30

Grup'un finansal borçlar karşılığında verdiği teminat, rehin ve ipotekleri Dipnot 16'da detaylı olarak açıklanmıştır.

DİPNOT 11– PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin Ödenmiş Giderler	21.961.584	15.563.140
Verilen avanslar	12.658.044	1.619.720
Toplam	**34.619.628**	**17.182.860**
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin Ödenmiş Giderler	-	6.790.968
Toplam	**-**	**6.790.968**

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar	44.275.622	10.637.486
Toplam	**44.275.622**	**10.637.486**

DİPNOT 12– YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1 Ocak 2026	İlaveler	Yeniden değerleme değer artışları / (azalışı)	30 Eylül 2026
Maliyet				
Otel ve ticari üniteler	12.410.194.798	5.462.573	(973.949.184)	11.441.708.187
Apart oteller	8.922.997.794	-	(696.347.160)	8.226.650.634
Toplam	**21.333.192.592**	**5.462.573**	**(1.670.296.344)**	**19.668.358.821**
Net kayıtlı değer	**21.333.192.592**			**19.668.358.821**

Önceki Dönem	1 Ocak 2025	İlaveler	Yeniden değerleme değer artışları / (azalışı)	30 Eylül 2025
Maliyet				
Otel ve ticari üniteler	12.376.643.356	-	466.333.817	12.842.977.173
Apart oteller	8.129.357.787	-	288.045.991	8.417.403.778
Toplam	**20.506.001.143**	**-**	**754.379.808**	**21.260.380.951**
Net kayıtlı değer	**20.506.001.143**			**21.260.380.951**

DİPNOT 12– YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup'un 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Bakırköy/İstanbul'daki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, 30 Haziran 2026 tarihli değerleme raporlarına dayalı olarak AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından SPK (Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu) gerekliliklerine uygun olarak belirlenmiştir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, satılık emsal araştırmasına dayanan pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiş; kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi ikinci bir yöntem olarak uygulanmıştır. Söz konusu apart otelin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin m² başına aylık 1.125-1.220 TL olacağı ve kapitalizasyon oranı apart üniteler için %3,70 olarak varsayılmıştır.

Grup yönetimi, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde yer alan otel tesisini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmeyi tercih etmiştir. Söz konusu varlıkların 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından yetkilendirilmiş AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Haziran 2026 tarihli değerleme raporuyla belirlenmiştir. İlgili değerler gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiştir. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla söz konusu varlıklara ilişkin TFRS 13 kapsamında gerçeğe uygun değer hiyerarşisi Seviye 3'tür. Gelir yaklaşımı yöntemi çalışmasında 10 yıllık ABD doları cinsinden nakit akış projeksiyonu hazırlanmıştır. Bu projeksiyon hazırlanırken doluluk oranları (2026 yılı için %80, izleyen yıllarda artan), ortalama oda fiyatı (420 ABD Doları) gibi değişkenler için tahminler kullanılmıştır. Modelde, ABD Doları bazında risksiz getiri oranı %6,80 olup risk primi %3,15 ve iskonto oranı %9,94 olarak hesaplamaya dahil edilmiştir.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgiler ile söz konusu varlıklara ilişkin TFRS 13 kapsamında gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	Gerçeğe uygun değer seviyesi	**1. Seviye TL**	**2. Seviye TL**	**3. Seviye TL**
30 Eylül 2026	**19.668.358.821**	-	-	19.668.358.821
31 Aralık 2025	**21.333.192.592**	-	-	21.333.192.592

DİPNOT 13– MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Cari dönem	**1 Ocak 2026**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**30 Eylül 2026**
Maliyet				
Taşıt araçları	4.642.334	-	-	4.642.334
Döşeme ve demirbaşlar	2.526.163	6.749.955	-	9.276.118
Toplam	**7.168.497**	**6.749.955**	**-**	**13.918.452**
Birikmiş amortisman				
Taşıt araçları	1.923.073	1.141.391	-	3.064.464
Döşeme ve demirbaşlar	1.765.817	1.016.789	-	2.782.606
Toplam	**3.688.890**	**2.158.180**	**-**	**5.847.070**
Net kayıtlı değer	**3.479.607**			**8.071.382**

Önceki dönem	**1 Ocak 2025**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**30 Eylül 2025**
Maliyet				
Taşıt Araçlar	4.642.332	-	-	4.642.332
Döşeme ve demirbaşlar	1.811.514	-	-	1.811.514
Toplam	**6.453.846**	**-**	**-**	**6.453.846**
Birikmiş amortisman				
Taşıt Araçlar	1.064.236	586.037	-	1.650.273
Döşeme ve demirbaşlar	969.141	543.787	-	1.512.928
Toplam	**2.033.377**	**1.129.824**	**-**	**3.163.201**
Net kayıtlı değer	**4.420.469**			**3.290.645**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta teminatı tutarı 5.134.315.233 TL'dir (31 Aralık 2025: 5.523.185.707 TL).

DİPNOT 14– MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	30 Eylül 2026
Maliyet			
Lisanslar	20.846.697	13.491	20.860.188
Toplam	**20.846.697**	**13.491**	**20.860.188**
Birikmiş itfa payı			
Lisanslar	4.477.260	1.063.520	5.540.780
Toplam	**4.477.260**	**1.063.520**	**5.540.780**
Net kayıtlı değeri	**16.369.437**		**15.319.408**

	1 Ocak 2025	İlaveler	30 Eylül 2025
Maliyet			
Lisanslar	20.279.293	-	20.279.293
Toplam	**20.279.293**	**-**	**20.279.293**
Birikmiş itfa payı			
Lisanslar	2.445.607	1.084.903	3.530.510
Toplam	**2.445.607**	**1.084.903**	**3.530.510**
Net kayıtlı değeri	**17.833.686**		**16.748.783**

DİPNOT 15– DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer varlıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	16.705.342	11.419.720
Diğer	44.511	-
Toplam	**16.749.853**	**11.419.720**

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK- 30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16– KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları bulunmamaktadır.

Teminat/Rehin/İpotek (TRİ)

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	**TL**
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	**2.000.000.000**
-Teminat	-
-Rehin	-
-İpotek	2.000.000.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
	2.000.000.000
Diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı	**0%**

31 Aralık 2025	**Endekslenmiş TL**
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	**2.486.346.962**
-Teminat	-
-Rehin	-
-İpotek	2.486.346.962
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
	-
	2.486.346.962
Diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı	**0%**

DİPNOT 16– KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla verilen TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Maliki	Kime Verildiği	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
İpotek	Kuzugrup Gayrimenkul GYO A.Ş.	Halk Bankası	TL	2.000.000.000	2.000.000.000
Toplam					**2.000.000.000**

Teminat/Rehin/İpotek (TRİ) (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla verilen TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Maliki	Kime Verildiği	Para Birimi	Orijinal Tutar	Endeksli TL Karşılığı
İpotek	Kuzugrup Gayrimenkul GYO A.Ş.	Halk Bankası	TL	2.000.000.000	2.486.346.962
Toplam					**2.486.346.962**

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla almış olduğu teminat bulunmamaktadır.

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

17.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Personele borçlar	21.692.677	20.591.063
Ödenecek vergi ve fonlar	12.223.864	11.564.802
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	11.736.987	9.407.247
Toplam	**45.653.528**	**41.563.112**

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

17.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmayan izin karşılığı	4.890.584	10.571.416
Toplam	**4.890.584**	**10.571.416**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	15.092.853	7.240.227
Toplam	**15.092.853**	**7.240.227**

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 73.729,87 TL (31 Aralık 2025: 53.919,68 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yıllık iskonto oranı (%)	3,53%	3,53%
Faiz oranı (%)	26,00%	26,00%
Enflasyon oranı (%)	21,70%	21,70%

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Dönem başı	**7.240.227**	**5.864.269**
Hizmet maliyeti	4.042.716	296.919
Faiz maliyeti	414.249	224.367
Dönem içi ödemeler (-)	(112.652)	(644.400)
Aktüeryal kazançları/(kayıpları)	4.920.555	(803.314)
Parasal kazanç/(kayıp)	(1.412.242)	98.055
Dönem sonu	**15.092.853**	**5.035.896**

DİPNOT 18 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Kurumlar Vergisi

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %25'dir (2025: %25). Kurumlar vergisi ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve aynı ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir.

Şirketler üçer aylık mali kârları üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17 inci gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir. 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 incelenebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5.maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 30 Eylül 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

DİPNOT 18 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla gelir tablosuna yansıyan vergi gelir (giderler) aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	80.022.855	(793.399.736)
Toplam	**80.022.855**	**(793.399.736)**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan vergi varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Peşin ödenen vergiler (-)	(1.957.670)	(3.185.365)
Kurumlar vergisi karşılığı, net		
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	4.353.969.416	4.431.594.989
Toplam vergi karşılıkları	**4.353.969.416**	**4.431.594.989**

Ertelenmiş Vergiler

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

Ertelenmiş vergi hesaplamasında, geçici farkların tersine dönmesi beklenen dönemde geçerli olması beklenen vergi oranları esas alınmaktadır. Bu kapsamda, Grup'un gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerini yürüten şirketi için %30, otel işletmeciliği faaliyetlerini yürüten bağlı ortaklığı için %25 vergi oranı kullanılmıştır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

DİPNOT 18 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

	Kümülatif geçici farklar		Ertelenmiş vergi	
	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	(6.576.329)	(5.332.856)	(1.972.899)	(1.333.207)
Yatırım amaçlı gayrimenkulün kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark	(14.529.926.656)	(14.815.744.876)	(4.358.977.997)	(4.444.723.463)
Kıdem tazminatı karşılığı	15.092.853	7.240.227	4.527.856	1.835.299
İzin yükümlülüğü karşılığı	4.890.584	10.571.416	1.467.175	2.691.921
Stokların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark	-	(6.964.939)	-	(1.741.235)
Diğer	3.301.247	46.702.676	986.449	11.675.696
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	**(14.513.218.301)**	**(14.763.528.352)**	**(4.353.969.416)**	**(4.431.594.989)**

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla gelir tablosuna yansıyan ertelenmiş vergi gelir (gider) hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Dönem başı	**(4.431.594.989)**	**(3.525.408.946)**
Dönem ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	80.022.855	(793.399.736)
Özkaynakta muhasebeleştirilen	(2.108.809)	200.828
Parasal kazanç/(kayıp)	(288.473)	(226.617)
Dönem sonu	**(4.353.969.416)**	**(4.318.834.471)**

DİPNOT 19– PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Pay başına esas kazanç (kayıp), hissedarlara ait net kazancın (kaybın) adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Hissedarlara ait net kar	**(1.501.429.867)**	**(54.601.075)**	**112.173.908**	**(115.533.440)**
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
Tam TL cinsinden bir hisse başına kar	**(7,51)**	**(0,27)**	**0,56**	**(0,58)**

DİPNOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi her biri 1 TL nominal değerde 200.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2025: 200.000.000 adet hisse). Sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

				30 Eylül 2026	
	A Grubu Nama TL	B Grubu Hamiline TL	Toplam TL	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	89.250.000	54.750.000	144.000.000	72	144.000.000
Halka açık paylar	-	56.000.000	56.000.000	28	56.000.000
	89.250.000	**110.750.000**	**200.000.000**	**100**	**200.000.000**
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları					702.525.393
Toplam					**902.525.393**

				31 Aralık 2025	
	A Grubu Nama TL	B Grubu Hamiline TL	Toplam TL	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	89.250.000	60.750.000	150.000.000	75	150.000.000
Halka Açık Paylar	-	50.000.000	50.000.000	25	50.000.000
	89.250.000	**110.750.000**	**200.000.000**	**100**	**200.000.000**
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları					702.525.393
Toplam					**902.525.393**

Şirket paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri 21, 22 ve 23 Ağustos 2023 tarihlerinde gerçekleşmiştir. Halka arz işlemleri sonucunda Şirket'in 175.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 25.000.000 TL artırılarak 200.000.000 TL'ye çıkartılmıştır. Şirket payları 29 Ağustos 2023 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Halka arz sürecinde, 25.000.000 TL tutarında 25.000.000 adet mevcut pay ve 25.000.000 TL tutarında 25.000.000 adet ek pay satışı gerçekleştirilmiştir. Paylar adet başına 20.76 TL'den halka arz edilmiştir. Grup, 5 Mayıs 2023 tarihli 2023/6 sayılı yönetim kurulu kararına göre, Şirket'in 200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin her biri 1 TL itibari değerde 89.250.000 adet A grubu nama yazılı pay ve her biri 1 TL değerde 97.500.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplam 110.750.000 adet paya bölünmesine karar vermiştir.

DİPNOT 20– SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları
Grup'un Ocak 2022 tarihli Genel Kurul kararına göre Kuzu Toplu Konut İnşaat AŞ' ye ait 8.139.003 TL'lik söz konusu tutar, TMS 32 standardına uygun olarak özkaynak altında "Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları" kalemine sınıflanmıştır.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	15.329.698	15.329.698
Toplam	**15.329.698**	**15.329.698**

Yönetim Kurulu
Grup'un işleri ve yönetimi: Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre Genel Kurul tarafından seçilecek en az 3 (Üç) üyeden oluşacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

Yönetim Kurulu üyelerinin görev süresi: azami üç yıl olup süresi biten Yönetim Kurulu Üyelerinin tekrar aday gösterilerek seçilmeleri mümkündür.

Yönetim Kurulu Üyelerinin 2 (İki) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurulca seçilir.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler, önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımı dışındaki belli amaçlar (örneğin gayrimenkul satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kar payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar, ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun istisnaları düzenleyen 5. Maddesi hükümleri ve aynı Kanunla ilgili, yayımlanan 1 seri nolu tebliğin "5.6.2.3.2. Satış kazancının fon hesabında tutulması" başlıklı bölümündeki hükümlere istinaden dönem karına alınan satış kazancı izleyen yılda fon hesabında takip edilir. Fon hesabında takip edilen tutarın 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir.

DİPNOT 20– SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)
30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla geçmiş yıllar karlarının hareketi aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Dönem başı	**13.592.303.519**	**13.206.715.556**
Net dönem karından transfer	5.016.191	385.587.963
Geçmiş yıllar karı	**13.597.319.710**	**13.592.303.519**

Kar Dağıtımı
Kar Dağıtımı, ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının, geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabilir dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

Geçmiş Yıl Karları
Genel Yedekler, Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan yasal yedekler, dağıtılmamış geçmiş yıl karları ve geçmiş yıl zararlarından oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılması zorunlu yasal yedekler, yasal kayıtlardaki kar ve dağıtılan temettüye göre ayrılırlar. Birinci kanuni yasal yedek, ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar karın %5'i oranında ayrılır. İkinci kanuni yasal yedek, Şirket sermayesinin %5'inin üzerindeki tüm temettü dağıtımları üzerinden ayrılır. Geçmiş yıl ve dönem karları dağıtılabilirler, ancak dağıtılmaları durumunda yukarıda bahsedilen ikinci kanuni yasal yedek ayrılma şartına tabidirler. Ayrılan kanuni yasal yedekler, sermayenin %50'sini aşmadıkları sürece dağıtılamazlar ancak olağanüstü yasal yedeklerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları/(zararları) hesabında gösterilen olağanüstü yedekler bakiyesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

DİPNOT 21– HASILAT VE SATILAN HİZMET MALİYETİ

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla satış gelirleri ve maliyetleri aşağıdaki gibidir:

Hasılat	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Yurt içi satışlar (*)	1.015.848.746	428.492.390	978.347.563	441.680.749
Brüt satışlar	**1.015.848.746**	**428.492.390**	**978.347.563**	**441.680.749**
Satış iskontoları (-)	(535.788)	29.835	-	356.462
Net satışlar	**1.015.312.958**	**428.522.225**	**978.347.563**	**442.037.211**

(*) Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım AŞ'nin otelcilik faaliyetlerinden elde ettiği gelirlerdir.

Satılan hizmet maliyeti	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Personel giderleri	(320.309.277)	(119.837.672)	(292.013.644)	(105.764.002)
İlk madde ve malzeme giderleri	(107.050.658)	(35.738.309)	(102.765.106)	(12.293.824)
Elektrik, su ve doğalgaz giderleri	(60.520.827)	(23.632.687)	(25.305.975)	(23.780.859)
Temizlik giderleri	(17.430.970)	(13.428.463)	(23.344.643)	(19.808.117)
Satış komisyon giderleri	(16.762.808)	(7.191.478)	(15.376.956)	(4.526.108)
Lisans giderleri	(2.479.565)	(757.260)	-	-
Diğer giderler	(26.470.177)	(15.671.305)	(36.288.035)	(7.294.715)
Toplam	**(551.024.282)**	**(216.257.174)**	**(495.094.359)**	**(173.467.625)**

DİPNOT 22– FAALİYET GİDERLERİ

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Personel giderleri	(32.422.326)	(12.478.198)	(23.790.772)	(6.565.483)
Satış komisyon giderleri	(26.954.777)	(13.277.490)	(15.833.696)	(3.504.777)
Reklam giderleri	(10.308.949)	(2.957.893)	(10.893.145)	(6.049.430)
Diğer	(5.813.618)	(2.591.275)	(23.451.839)	(19.871.194)
Toplam	**(75.499.670)**	**(31.304.856)**	**(73.969.452)**	**(35.990.884)**

Genel yönetim giderleri	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Personel giderleri	(144.434.417)	(53.349.016)	(126.686.881)	(30.142.785)
İsim hakkı gideri	(47.419.357)	(20.460.794)	(39.349.005)	(19.406.139)
Bakım onarım giderleri	(30.761.630)	(18.937.553)	(20.931.496)	(9.472.691)
Vergi resim harçlar	(21.823.923)	(7.038.390)	(8.253.060)	(1.617.172)
Sigorta giderleri	(15.753.336)	(5.804.633)	(22.686.176)	(13.004.418)
Danışmanlık giderleri	(13.854.533)	(6.001.931)	-	-
Amortisman giderleri	(3.221.700)	(1.929.698)	(2.214.727)	(446.977)
Diğer	(32.745.558)	(15.383.777)	(98.846.388)	(90.874.841)
Toplam	**(310.014.454)**	**(128.905.792)**	**(318.967.733)**	**(164.965.023)**

DİPNOT 23– ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	**1 Ocak- 30 Eylül 2026**	**1 Temmuz- 30 Eylül 2026**	**1 Ocak- 30 Eylül 2025**	**1 Temmuz- 30 Eylül 2025**
Kur farkı gelirleri	10.338.943	2.960.185	40.494.107	5.020.181
Vade farkı geliri ve ertelenmiş finansman etkisi	-	-	1.028.829	50.217
Diğer gelirler	5.415.329	1.400.719	486.603	3.918
Toplam	**15.754.272**	**4.360.904**	**42.009.539**	**5.074.316**

Esas faaliyetlerden diğer gider ve zararlar	**1 Ocak- 30 Eylül 2026**	**1 Temmuz- 30 Eylül 2026**	**1 Ocak- 30 Eylül 2025**	**1 Temmuz- 30 Eylül 2025**
Kur farkı giderleri	(11.523.085)	(2.949.451)	(16.781.528)	(6.046.346)
Vade farkı gideri ve ertelenmiş finansman etkisi	-	-	(1.245.851)	93.164
Diğer giderler	(1.099.079)	(586.940)	(1.257.666)	(668.177)
Toplam	**(12.622.164)**	**(3.536.391)**	**(19.285.045)**	**(6.621.359)**

DİPNOT 24– YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

Yatırım faaliyetlerinden gelir ve karlar	**1 Ocak- 30 Eylül 2026**	**1 Temmuz- 30 Eylül 2026**	**1 Ocak- 30 Eylül 2025**	**1 Temmuz- 30 Eylül 2025**
Finansal yatırım satış gelirleri	14.219.683	150.467	-	-
Faiz gelirleri	158.152	-	54.994.392	4.767.809
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerleme değer artışı	-	-	754.379.808	-
Toplam	**14.377.835**	**150.467**	**809.374.200**	**4.767.809**

DİPNOT 24– YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Yatırım faaliyetlerinden gider ve zararlar	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerleme değer azalışı	(1.670.296.344)	-	-	-
Toplam	**(1.670.296.344)**	**-**	**-**	**-**

DİPNOT 25– NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla niteliklerine göre giderler aşağıdaki gibidir:

Niteliklerine göre giderler	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Personel giderleri	(497.166.020)	(185.664.886)	(442.491.297)	(142.472.270)
İlk madde ve malzeme giderleri	(107.050.658)	(35.738.309)	(102.765.106)	(12.293.824)
Elektrik, su ve doğalgaz giderleri	(60.520.827)	(23.632.687)	(25.305.975)	(23.780.859)
İsim Hakkı Gideri	(47.419.357)	(20.460.794)	(39.349.005)	(19.406.139)
Satış komisyon giderleri	(43.717.585)	(20.468.968)	(31.210.652)	(8.030.885)
Bakım Onarım Giderleri	(30.761.630)	(18.937.553)	(20.931.496)	(9.472.691)
Vergi resim harçlar	(21.823.923)	(7.038.390)	(8.253.060)	(1.617.172)
Temizlik giderleri	(17.430.970)	(13.428.463)	(23.344.643)	(19.808.117)
Sigorta giderleri	(15.753.336)	(5.804.633)	(22.686.176)	(13.004.418)
Danışmanlık giderleri	(13.854.533)	(6.001.931)	-	-
Reklam giderleri	(10.308.949)	(2.957.893)	(10.893.145)	(6.049.430)
Amortisman giderleri	(3.221.700)	(1.929.698)	(2.214.727)	(446.977)
Lisans giderleri	(2.479.565)	(757.260)	-	-
Diğer	(65.029.353)	(33.646.357)	(158.586.262)	(118.040.750)
Toplam	**(936.538.406)**	**(376.467.822)**	**(888.031.544)**	**(374.423.532)**

DİPNOT 26– FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Faiz giderleri	(222.178.793)	(52.733.718)	(290.983.013)	(106.171.307)
Banka Komisyon Giderleri	(17.318.011)	(11.031.516)	(5.649.135)	(1.398.175)
Toplam	**(239.496.804)**	**(63.765.234)**	**(296.632.148)**	**(107.569.482)**

DİPNOT 27– PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla parasal pozisyon kazanç/kayıpları aşağıdaki gibidir:

Parasal pozisyon kazanç veya (kayıpları)	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	**207.580.241**	**270.032.447**
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	4.161.642.223	3.849.546.613
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	67.134	273.191
Stokların düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	865.677	10.796.796
Ertelenmiş vergi yükümlülüklerinin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	(867.206.770)	(714.678.135)
Peşin ödenmiş giderlerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	4.225.730	(1.791.629)
Ertelenmiş gelirlerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	43.690	76.315
Pay sahiplerinin diğer katkılarının düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(2.998.597)	(11.241.647)
Paylara ilişkin primlerin düzeltmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(261.482.070)	(433.986.538)
Sermayenin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(176.540.318)	(283.626.898)
Geçmiş yıl karlarının düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(2.651.036.458)	(2.145.335.621)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	**24.475.690**	**9.758.632**
Hasılat	(77.071.557)	(29.955.228)
Satışların Maliyeti (-)	43.288.816	16.824.966
Pazarlama Giderleri (-)	6.056.573	2.353.995
Genel Yönetim Giderleri (-)	35.262.312	13.951.044
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(2.724.140)	(1.058.785)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	273.535	106.314
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-
Finansman Giderleri (-)	19.390.151	7.536.326
Net parasal pozisyon kazanç / (kayıpları)	**232.055.931**	**279.791.079**

DİPNOT 28– KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla TL karşılığı net yabancı para varlık/ (yükümlülükler) aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	YP Tutarı	TL Karşılığı	YP Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları net döviz varlığı/yükümlüğü	(425.050)	(20.790.518)	62.155	3.311.926
Avro net döviz varlığı/yükümlülüğü	380.851	21.141.153	1.804.081	113.155.684
Net uzun pozisyon		**350.635**		**116.467.610**
Değer Artışı				
ABD Doları'nın %10 Değer Kazanması	-	(2.079.052)	-	331.192
Avro'nun %10 Değer Kazanması	-	2.114.115	-	11.315.569
Kar/Zarar Etkisi	**-**	**35.063**	**-**	**11.646.761**
Değer Azalışı				
ABD Doları'nın %10 Değer Kaybetmesi	-	2.079.052	-	(331.192)
Avro'nun %10 Değer Kaybetmesi	-	(2.114.115)	-	(11.315.569)
Kar/Zarar Etkisi	**-**	**(35.063)**	**-**	**(11.646.761)**

DİPNOT 29– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski

Borçlanma araçlarının elde bulundurulması, borçlanma araçlarının konu olduğu anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini taşımaktadır. Grup'un tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Grup, kredili müşterilerinden doğabilecek bu riski, alınan garantiler vasıtası ile azaltarak kontrol eder. Kredi limitlerinin kullanımı Grup tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Ticari alacaklar, Grup politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
30 Eylül 2026	**İlişkili Taraflar**	**Diğer**	**İlişkili Taraflar**	**Diğer**	**Bankalardaki Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) [1]	**-**	**49.872.947**	**-**	**3.751.391**	**163.856.244**
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	49.872.947	-	3.751.391	163.856.244
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri [2]	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	130.879	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(130.879)	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar [3]	-	-	-	-	-

[1] Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
[2] Vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Şirket'in ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.
[3] Bilanço dışı kredi riski içeren unsurların ayrıntılı dökümü Dipnot 16'da gösterilmiştir.

DİPNOT 29– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2025	**İlişkili Taraflar**	**Diğer**	**İlişkili Taraflar**	**Diğer**	**Bankalardaki Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) [(1)]	-	**26.143.690**	-	**2.298.669**	**148.021.006**
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	26.143.690	-	2.298.669	148.021.006
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri [(2)]	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	162.705	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(162.705)	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar [(3)]	-	-	-	-	-

Likidite Riski

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

DİPNOT 29– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yükümlülüklerin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aya kadar	3 ay ile 12 aya kadar	1 yıl ile 5 yıla kadar
Sözleşme uyarınca vadeler					
Finansal borçlar	144.476.216	156.380.625	-	156.380.625	-
Ticari borçlar	137.999.323	137.999.323	137.999.323	-	-
Diğer borçlar	893.034.968	893.034.968	893.034.968	-	-
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**1.175.510.507**	**1.187.414.916**	**1.031.034.291**	**156.380.625**	**-**

31 Aralık 2025	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aya kadar	3 ay ile 12 aya kadar	1 yıl ile 5 yıla kadar
Sözleşme uyarınca vadeler					
Finansal borçlar	589.053.624	660.174.069	244.484.051	221.281.772	194.408.246
Ticari borçlar	134.928.721	134.928.721	134.928.721	-	-
Diğer borçlar	528.974.802	528.974.802	528.974.802	-	-
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**1.252.957.147**	**1.324.077.592**	**908.387.574**	**221.281.772**	**194.408.246**

Piyasa Riski

Faiz Oranı Riski

Grup, faiz haddi bulunan varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz riskine açıktır. Grup, bu riskini risk yönetimi stratejileri uygulayarak varlık ve yükümlülüklerin faiz değişim tarihlerini eşleştirerek yönetmektedir. Finansal borçlarla ilgili olan faiz oranlarının bir kısmı piyasada geçerli olan faiz oranlarına dayanmaktadır. Bundan dolayı Grup ulusal ve uluslararası piyasalarda faiz oranlarındaki değişikliklerden etkilenmektedir. Grup'un faiz oranlarındaki değişikliklerden kaynaklanan piyasa riskinden etkilenmesi öncelikli olarak borç yükümlülükleriyle ilişkilidir. Grup'un finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır.

DİPNOT 29– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riski

Grup'un döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

30 Eylül 2026	**TL Karşılığı**	**Avro**	**ABD Doları**
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	**24.110.423**	**380.851**	**60.705**
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**24.110.423**	**380.851**	**60.705**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	**-**	**-**	**-**
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**24.110.423**	**380.851**	**60.705**
10. Ticari Borçlar	23.759.788	-	485.755
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	**23.759.788**	**-**	**485.755**
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**-**	**-**	**-**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**23.759.788**	**-**	**485.755**
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**350.635**	**380.851**	**(425.050)**
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık /(Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**350.635**	**380.851**	**(425.050)**
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. İhracat	-	-	-
24. İthalat	-	-	-

DİPNOT 29– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riski (Devamı)

31 Aralık 2025	**TL Karşılığı**	**Avro**	**ABD Doları**
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	116.467.610	1.804.081	62.155
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**116.467.610**	**1.804.081**	**62.155**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**116.467.610**	**1.804.081**	**62.155**
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**-**	**-**	**-**
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**116.467.610**	**1.804.081**	**62.155**
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık /(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**116.467.610**	**1.804.081**	**62.155**
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. İhracat	-	-	-
24. İthalat	-	-	-

DİPNOT 29– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sermaye Risk Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket, ortaklara ödenen temettü tutarını değiştirebilir, sermayeyi ortaklara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

Grup, 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 (finansal durum tablosunda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Toplam yükümlülükler	1.285.423.094	1.322.969.388
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(165.365.546)	(149.109.059)
Net borç	**1.120.057.548**	**1.173.860.329**
Toplam özkaynak	**14.358.483.441**	**15.854.992.753**
Net borç/toplam özkaynak oranı	**7,80%**	**7,40%**

DİPNOT 30– FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

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

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

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir.

Borsada işlem gören satılmaya hazır finansal varlıklar borsa rayicine göre değerlenmiştir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer borçlar taşınan değerinin rayiç değeri olduğu düşünülmektedir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir. Finansal varlık ve yükümlülüklerinin değerlenmesine ilişkin muhasebe politikaları Dipnot 2'de açıklanmıştır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 31 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem Dönem (TL)	Önceki Dönem Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.457.804	2.858.658
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	19.668.358.821	21.333.192.592
C	İştirakler	Md.24/(b)	223.355	223.355
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		91.421.367	61.873.141
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**19.762.461.347**	**21.398.147.746**
E	Finansal Borçlar	Md.31	144.476.216	589.053.624
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	395.577	981.333
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	873.999.765	485.616.094
İ	Özkaynaklar	Md.31	14.363.250.337	15.861.721.103
	Diğer Kaynaklar		4.380.339.452	4.460.775.592
J	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**19.762.461.347**	**21.398.147.746**

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 31 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.221.442	21.619
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	223.355	223.355
J	Gayri nakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,	Md.24/(a),(b)	%99,52	%99,70	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%0,014	%0,014	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%1,01	%3,72	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%0,013	%0	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%0	%0	≤ %10

DİPNOT 32 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.