**Rapor tarihi:** 4 Mart 2026
**Rapor sayısı:** BD: 2026/16

# YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar

**İÇİNDEKİLER** **SAYFA**

Bağımsız denetçi raporu ..... 3-7
Finansal durum tablosu ..... 8-9
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ..... 10
Özkaynak değişim tablosu ..... 11
Nakit akış tablosu ..... 12
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar ..... 13-59
Portföy sınırları uyum raporu ..... 59-62

Güncel Group

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na**

**Finansal Tablolara İlişkin Rapor**

*Görüş*

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

*Görüşün Dayanağı*

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

*DiğerHususlar*

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 7 Mart 2025 tarihinde bu konsolide finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

Not 2.2'de açıklandığı üzere, Şirket, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bilançosunu, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait ilgili finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

*Kilit Denetim Konuları*

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

*Kilit Denetim Konuları (Devamı)*

| *Yatırım amaçlı gayrimenkuller* | *Kilit denetim konusu için uygulanan denetim prosedürleri* |
|---|---|
| 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, 20.887.013.053 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerleme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Dipnot 13'de açıklanmıştır.<br><br>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerleme metotlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerleme yöntemine ve değerleme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. | Yönetim tarafından seçilen bağımsız değerleme şirketi uzmanlarının yetkinlikleri, lisansları ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.<br><br>Değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir.<br><br>Değerleme sırasında kullanılan varsayımlar, takdir edilen değer piyasa ve sektör verileri ile karşılaştırılarak kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir.<br><br>Ayrıca finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.<br><br>Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır. |

*Dikkat Çekilen Hususlar*

KGK tarafından yayımlanan 23 Kasım 2023 tarihli "Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru" kapsamında 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda enflasyon muhasebesine geçişle ilgili açıklamaların yer aldığı 2.1 No'lu dipnota dikkat çekeriz. Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

*Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları*

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

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

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

*Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları*

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

*Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)*

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

*Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler*

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu kapsamında, ilgili hesap dönemi içerisinde Riskin Erken Saptanması Komitesi toplam altı kez toplanmıştır. Döneme ilişkin son rapor 15 Aralık 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesi dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yılmaz SEZER'dir.

GÜNCEL BAĞIMSIZ DENETİM DANIŞMANLIK A.Ş.

Yılmaz SEZER, YMM
Sorumlu Denetçi
Ankara, 4 Mart 2026

**31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

| VARLIKLAR | Dipnotlar | Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025 | Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024 | Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Nakit ve nakit benzerleri | 3 | 3.286.748.819 | 3.896.902.247 | 3.142.399.541 |
| Finansal varlıklar | 10 | 1.259.176.389 | 22.721.763 | 67.836.973 |
| Ticari alacaklar | | | | |
| - *İlişkili taraflardan alacaklar* | 4 | 158.395.036 | 249.447.335 | 29.133.461 |
| - *İlişkili olmayan taraflardan alacaklar* | 5 | 124.188.738 | 121.054.267 | 132.326.446 |
| Diğer alacaklar | | | | |
| - *İlişkili olmayan taraflardan alacaklar* | 7 | 222.913.237 | 50.057.736 | 27.433.424 |
| Stoklar | 8 | 1.853.292 | 3.803.593 | 2.776.684 |
| Peşin ödenmiş giderler | 9 | 5.338.730 | 6.791.101 | 7.652.934 |
| Diğer dönen varlıklar | 16 | 10.500 | 13.744 | 19.843 |
| **Toplam dönen varlıklar** | | **5.058.624.741** | **4.350.791.786** | **3.409.579.306** |
| İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar | | 228.463.732 | 102.354.403 | 61.619.425 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 13 | 20.887.013.053 | 20.012.573.110 | 21.732.264.888 |
| Maddi duran varlıklar | 11 | 180.601.306 | 59.531.926 | 74.288.943 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 12 | 178.993 | 178.191 | 50.759 |
| Peşin ödenmiş giderler | 9 | 57.680.460 | 12.173 | 47.825 |
| **Toplam duran varlıklar** | | **21.353.937.544** | **20.174.649.803** | **21.868.271.840** |
| **TOPLAM VARLIKLAR** | | **26.412.562.285** | **24.525.441.589** | **25.277.851.146** |

**31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

| | | Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş | Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş | Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|---|---|---|---|---|
| **KAYNAKLAR** | **Dipnotlar** | **31 Aralık 2025** | **31 Aralık 2024** | **31 Aralık 2023** |
| Kısa vadeli diğer finansal yükümlülükler | 6 | 9.633.474 | 1.191.032 | 16.638 |
| Ticari borçlar | | | | |
| *- İlişkili taraflara borçlar* | *4* | *3.812.038* | *3.458.338* | *22.085.916* |
| *- İlişkili olmayan taraflara borçlar* | *5* | *32.248.739* | *50.379.020* | *21.593.150* |
| Diğer borçlar | | | | |
| *- İlişkili taraflara borçlar* | *4* | *6.196.360* | *4.825.267* | *4.859.305* |
| *- İlişkili olmayan taraflara borçlar* | *7* | *2.793.868* | *4.364.809* | - |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar | 15 | 459.529 | 426.240 | 353.604 |
| Ertelenmiş gelir | 9 | 26.649.298 | 7.709.993 | 21.032.927 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | | | |
| *- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar* | *15* | *591.276* | *419.442* | *289.534* |
| *- Diğer kısa vadeli karşılıklar* | *15* | *29.521.212* | *17.439.307* | *25.178.657* |
| Dönem karı vergi yükümlülüğü | | 205.240.690 | - | - |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 16 | 53.230.766 | 51.420.436 | 46.006.358 |
| **Kısa vadeli yükümlülükler** | | **370.377.250** | **141.633.884** | **141.416.089** |
| Diğer borçlar | | | | |
| *- İlişkili olmayan taraflara borçlar* | 7 | 28.010.257 | 28.060.010 | 28.702.349 |
| Ertelenmiş gelirler | 9 | 2.016.467 | 3.940.423 | 3.952.045 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | | | |
| *- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar* | 15 | 4.379.260 | 6.500.799 | 8.594.320 |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü | 24 | 429.463.513 | 3.419.994.320 | - |
| **Uzun vadeli yükümlülükler** | | **463.869.497** | **3.458.495.552** | **41.248.714** |
| Ödenmiş sermaye | 17 | 241.920.000 | 241.920.000 | 241.920.000 |
| Sermaye düzeltmesi olumlu farkları | 17 | 2.485.715.325 | 2.485.715.325 | 2.485.715.325 |
| Geri alınmış paylar | 17 | (398.512.736) | (386.255.960) | (317.572.686) |
| **Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler** | | | | |
| *- Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)* | 17 | 247.504 | (1.654.326) | (3.353.798) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 17 | 1.461.299.592 | 1.203.657.381 | 1.106.761.036 |
| Geçmiş yıllar karları | | 16.504.934.950 | 17.750.742.702 | 19.222.356.404 |
| Net dönem (zararı) | | 5.282.710.903 | (368.812.969) | 2.359.360.062 |
| **ÖZKAYNAKLAR** | | **25.578.315.538** | **20.925.312.153** | **25.095.186.343** |
| **TOPLAM KAYNAKLAR** | | **26.412.562.285** | **24.525.441.589** | **25.277.851.146** |

Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

| | Dipnotlar | Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2025 | Geçmiş Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|---|
| Hasılat | 18 | 2.900.930.581 | 2.523.894.397 |
| Satışların maliyeti (-) | 18 | (526.758.101) | (543.088.290) |
| **Brüt kar** | | **2.374.172.480** | **1.980.806.107** |
| Genel yönetim giderleri (-) | 19 | (59.938.786) | (52.371.241) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 20 | 69.732.253 | 91.020.488 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 20 | (39.447.503) | (24.001.170) |
| **Esas faaliyet karı** | | **2.344.518.444** | **1.995.454.184** |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 21 | 1.059.877.226 | 145.960.617 |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler (-) | 21 | (92.528.662) | (1.735.189.746) |
| **Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı** | | **3.311.867.008** | **406.225.055** |
| Finansman gelirleri | 22 | 1.692.937.044 | 1.286.611.930 |
| Finansman giderleri (-) | 22 | (77.236.104) | (53.390.155) |
| Net parasal (kayıp) | 23 | (216.237.918) | (1.338.153.671) |
| **Vergi öncesi kar** | | **4.711.330.030** | **301.293.159** |
| Dönem vergi gideri | 24 | (205.240.690) | - |
| Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri) | 24 | 776.621.563 | (670.106.128) |
| **Dönem karı / (zararı)** | | **5.282.710.903** | **(368.812.969)** |
| **DİĞER KAPSAMLI GELİR** | | **1.901.830** | **1.699.472** |
| **Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar:** | | | |
| Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazançları | 15 | 2.377.785 | 2.427.818 |
| Ertelenmiş vergi (gideri) | 24 | (475.955) | (728.346) |
| **TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)** | | **5.284.612.733** | **(367.113.497)** |

Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

# YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

| | Ödenmiş sermaye | Sermaye Düzeltmesi Olumlu farkları | Geri alınmış paylar | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderler<br>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları | Kardan ayrılmış Kısıtlanmış yedekler | Geçmiş yıl karları/ (zararları) | Dönem net karı/ (zararı) | Özkaynaklar toplamı |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1 Ocak 2024** | **241.920.000** | **2.485.715.325** | **(317.572.686)** | **(3.353.798)** | **1.106.761.036** | **19.222.356.404** | **2.359.360.062** | **25.095.186.343** |
| Transferler | - | - | - | - | 96.896.345 | 2.262.463.717 | (2.359.360.062) | - |
| Diğer kapsamlı gelir | - | - | - | 1.699.472 | - | - | - | 1.699.472 |
| Payların geri alım işlemleri dolayısıyla meydana gelen artış / (Azalış) | - | - | (68.683.274) | - | - | - | - | (68.683.274) |
| Temettü ödemesi | - | - | - | - | - | (984.796.181) | - | (984.796.181) |
| Dönem net karı/ (zararı) | - | - | - | - | - | - | (368.812.969) | (368.812.969) |
| Diğer değişiklikler nedeniyle düzeltmeler (Not 24) | - | - | - | - | - | (2.749.281.238) | - | (2.749.281.238) |
| **31 Aralık 2024** | **241.920.000** | **2.485.715.325** | **(386.255.960)** | **(1.654.326)** | **1.203.657.381** | **17.750.742.702** | **(368.812.969)** | **20.925.312.153** |
| **1 Ocak 2025** | **241.920.000** | **2.485.715.325** | **(386.255.960)** | **(1.654.326)** | **1.203.657.381** | **17.750.742.702** | **(368.812.969)** | **20.925.312.153** |
| Transferler | - | - | - | - | 257.642.211 | (626.455.180) | 368.812.969 | - |
| Diğer kapsamlı gelir | - | - | - | 1.901.830 | - | - | - | 1.901.830 |
| Payların geri alım işlemleri dolayısıyla meydana gelen artış / (Azalış) | - | - | (12.256.776) | - | - | - | - | (12.256.776) |
| Temettü ödemesi | - | - | - | - | - | (1.955.332.988) | | (1.955.332.988) |
| Dönem net karı/ (zararı) | - | - | - | - | - | - | 5.282.710.903 | 5.282.710.903 |
| Diğer değişiklikler nedeniyle düzeltmeler (Not 24) | - | - | - | - | - | 1.335.980.416 | - | 1.335.980.416 |
| **31 Aralık 2025** | **241.920.000** | **2.485.715.325** | **(398.512.736)** | **247.504** | **1.461.299.592** | **16.504.934.950** | **5.282.710.903** | **25.578.315.538** |

Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

# YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

| | Dipnotlar | Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | Geçmiş Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|---|
| **A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI** | | | |
| **Dönem karı** | | **5.282.710.903** | **(368.812.969)** |
| **Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler** | | | |
| Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler | 11,12,13 | 13.249.309 | 14.702.705 |
| Dava karşılıkları ile ilgili düzeltmeler | 15 | 16.197.813 | - |
| İzin karşılıkları ile ilgili düzeltmeler | 15 | 270.828 | 218.904 |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler | 22 | (1.585.452.238) | (928.655.161) |
| Kıdem tazminatı gideri ile ilgili düzeltmeler | 15 | 1.790.521 | 3.187.013 |
| Ticari ve diğer alacakların değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler | | (873.287.263) | 1.732.702.729 |
| Parasal kayıp/kazanç | | 913.495.566 | 1.476.643.081 |
| Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler | 24 | (1.654.550.391) | 3.419.265.974 |
| **İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı** | | **2.114.425.048** | **5.349.252.276** |
| Ticari alacaklarıdaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler | | 86.765.148 | (222.052.646) |
| Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler | | 1.950.301 | (1.026.909) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış /azalış ile ilgili düzeltmeler | | (172.855.501) | (22.624.312) |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler | | (56.215.916) | 897.485 |
| Diğer varlıklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler | | 3.244 | 6.099 |
| Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler | | (17.776.581) | 2.418.942 |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler | | (1.620.694) | 3.722.470 |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler | | 17.015.349 | (13.334.556) |
| Diğer yükümlülüklerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler | | 1.810.330 | 5.414.078 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin artış/azalış ile ilgili düzeltmeler | | 33.289 | 72.636 |
| Alınan faizler | 22 | 1.585.452.238 | 928.655.161 |
| Vergi ödemeleri | | 205.240.690 | - |
| **Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları** | | **3.764.226.945** | **6.031.400.724** |
| **B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI** | | | |
| Bağlı ortaklıklar, iştirakler sermaye artışları ve finansal varlık alımı amacıyla kullanılan net nakit | | (126.109.329) | (40.734.978) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 11,12,13 | (134.355.867) | (255.168) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık satımından kaynaklanan nakit girişleri | 11,12,13 | 36.376 | 182.048 |
| Ertelenmiş vergi geçmiş dönem düzeltmesi | | | (2.846.177.583) |
| **Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları** | | **(260.428.820)** | **(2.886.985.681)** |
| **C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI** | | | |
| Finansal borçlanmalardan kaynaklanan nakit girişleri | 6 | 8.442.442 | 1.174.394 |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar/ ilişkili taraflara diğer borçlardan kaynaklanan nakit girişleri/çıkışları | | 1.371.093 | (34.038) |
| İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla igili nakit çıkışları | | (12.256.776) | (68.683.274) |
| Finansal varlıklardaki değişim | | (1.236.454.625) | 142.011.555 |
| Ödenen temettüler | | (1.955.332.989) | (984.796.181) |
| **Finansman faaliyetlerinden nakit akışları** | | **(3.194.230.855)** | **(910.327.544)** |
| **NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET (AZALIŞ) (A+B+C)** | | **309.567.270** | **2.234.087.499** |
| **NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ** | | **(919.720.698)** | **(1.479.584.793)** |
| **D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ** | | **3.896.902.247** | **3.142.399.541** |
| **Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri** | **3** | **3.286.748.819** | **3.896.902.247** |

Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

## NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi; 1993 yılında Gimat Sitesi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi olarak kurulmuş, 1999 yılında dönüşüm yaparak, Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. unvanını almıştır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.03.2013 tarih 9/276 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm izni ile ticaret ünvanını 26.05.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulunda Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirmiş ve 31.05.2013 tarihinde tescil ettirilerek, 05.06.2013 tarih ve 8335 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir. Şirket'in adresi ve faaliyet merkezi Mevlâna Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 Akköprü/Ankara'dır. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibariyle personel sayısı 10 kişidir (31 Aralık 2024: 10 kişi).

31 Aralık 2025 tarihi itibariyle çıkarılmış sermayesi 241.920.000 TL olup, borsada işlem görmeyen A Grubu nama yazılı hisse adedi 420.000 ve bu hisseleri elinde bulunduran ortak sayısı ise Ortaklar Pay Defterine göre 911 kişidir (31 Aralık 2024: 910).

Şirketin B Grubu Hamiline yazılı paylara ait 53.340.000 adet hissesi ise 16.08.2013 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. 'de işlem görmeye başlamıştır. Bedelsiz sermaye artışları nedeniyle Borsa'da işlem gören hisse sayısı 31 Aralık 2025 tarihi itibariyle 241.500.000 adet olup halka açıklık oranı %99,83'tür.

Grup'un 2017 yılında %100 bağlı ortaklığı konumundaki Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile birleşmesi sonucunda bağlı ortaklığın elinde bulunan, ilave olarak 8 Mart 2018 – 30 Eylül 2025 tarihleri arasında yapılan geri alımlar ve %50 sermaye artırımı ile toplam 8.337.987 nominal bedelli Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri geri alınmış paylar olarak raporlanmıştır.

Şirket'in dönem sonları itibariyle %10 ve üzeri hissedarlarının ortaklık yapısı aşağıda gösterilmiştir.

| | **31 Aralık 2025** | | **31 Aralık 2024** | |
|---|---|---|---|---|
| **Pay Sahipleri** | **Pay Oranı %** | **Pay Tutarı** | **Pay Oranı %** | **Pay Tutarı** |
| Torunlar GYO A.Ş. | %14,83 | 35.884.800 | %14,83 | 35.884.800 |
| *-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı* | *%14,83* | *35.884.800* | *%14,83* | *35.884.800* |
| Diğer Ortaklar (*) | %85,17 | 206.035.200 | %85,17 | 206.035.200 |
| *-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı* | *%85,00* | *205.615.200* | *%85,00* | *205.615.200* |
| *-Borsada İşlem Görmeyen Hisse Oranı* | *%0,17* | *420.000* | *%0,17* | *420.000* |
| **Toplam** | **%100** | **241.920.000** | **%100** | **241.920.000** |

(*) Diğer ortakların her birinin sermaye payları, toplam sermaye tutarının %10'unun altındadır.

Şirket'in ana faaliyeti, mülkiyetinde bulunan "Ankamall Alışveriş Merkezi" ve "CP Ankara" isimli otelinden kira geliri elde etmektir.

**Ankamall Alışveriş Merkezi**

Ankamall Alışveriş Merkezi'nin (AVM) I. Etabı Ağustos 1999'da, II. Etabı ise Mayıs 2006'da hizmete açılmıştır. Alışveriş Merkezi'nin toplam 5.600 araçlık otoparkı ve 275.457,58 $m^2$ kapalı alanı bulunmaktadır. AVM'de bulunan işyerlerinin tamamı 3. şahıslara kiraya verilmiştir. Ankamall Alışveriş Merkezi'nin işletilmesinde PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.'den yönetim hizmeti alınmaktadır.

**CP Ankara Otel Binası**

CP Ankara Otel, 263 oda, 575 yatak ve toplamda 27.650 m2 alanıyla Mayıs 2008 ayında hizmet vermeye başlamıştır. Şirkete ait otel binası 21.06.2019 tarihli yönetim kurulu toplantısı sonucunda, bağlı ortaklığı olan Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. tarafından 7.500.000 TL+KDV+Ciro Kira bedeli olarak kiralanmıştır. Temmuz 2025-Haziran 2026 tarihleri arasında otelin güncel kira tutarı 51.862.800 TL+KDV+Ciro'dur. Otel yenileme çalışmaları kapsamında 2025 yılı boyunca kapasite düşüşleri olacağı için sabit kira tutarı dondurularak sadece ciro üzerinden %25 oranında kira alınmasına karar verilmiştir. Yenileme çalışmaları sonucunda kira ve ciro payı yeniden değerlendirilecektir.

## NOT 1- GRUP' UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (DEVAMI)

**Bağlı Ortaklıklar:**

Grup'un bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

| | | | Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%) | |
|---|---|---|---|---|
| | Ana Faaliyeti | Kuruluş ve Faaliyet Yeri | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
| Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. (*) | Otelcilik | Ankara | %100 | %100 |
| Profam Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. (**) | AVM Yönetimi | Ankara | %100 | %100 |
| Proen Yenilenebilir Enerji A.Ş (***) | Enerji Üretimi | Ankara | %100 | %100 |

(*) Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. ("Sinerji") otel işletmek amacı ile kurulmuş olup, Grup'un Ankara/Türkiye'deki oteli "CP Ankara Otel" ini Yeni Gimat GYO'dan kiralayarak işletmektedir.

(**) Profam Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. 8 Kasım 2021 tarihinde kurulmuş olup; şirketin işletme adı Profam Gayrimenkul Yönetimidir. Şirketin amaç ve konusu; alışveriş merkezleri, iş merkezleri, turistik otel, motel ve her türlü konaklama tesisleri ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkuller ile alt yapı yatırım hizmetleri kapsamında kurulan tesisleri ticari maksatla işletmektir.

(***) Proen Yenilenebilir Enerji A.Ş. 16.03.2022 tarihinde tescil edilerek kurulmuştur. Şirketin amaç ve konusu Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin portföyünde bulunan gayrimenkullere yenilenebilir kaynaklardan elektrik enerjisi tedarik etmektir.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket'in finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

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

*Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi ve Çevrim Farkları*

Şirket'in muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar ise, Şirket'in kanuni kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, Şirket'in durumunu TFRS'ye uygun sunmak amacıyla TL'nin satın alma gücündeki değişimlerle ilgili olanlar dahil olmak üzere gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Şirket bünyesinde, işlemlerde ağırlıklı olarak kullanılan para birimlerinin dönem sonları itibariyle Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından açıklanan değerleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| ABD Doları/TL | 42,8457 | 35,2803 | 29,4382 |
| Avro/TL | 50,2859 | 36,7362 | 32,5739 |

*Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama*

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2025 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 finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası mevzuatına göre, 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.

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. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| Tarih | Endeks | Düzeltme Katsayısı | Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı |
|---|---|---|---|
| 31 Aralık 2025 | 3.513,87 | 1,00000 | %211 |
| 31 Aralık 2024 | 2.684,55 | 1,30892 | %291 |
| 31 Aralık 2023 | 1.859,38 | 1,88981 | %268 |

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

*Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (devamı)*

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2023 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2023 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliğinden elde edilmiştir.

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

• Bilanço tarihi itibariyle cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.

• Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, stoklar ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde oluştuğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

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

• Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dâhil edilmiştir.

• Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyondaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir. Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Karşılaştırmalı rakamlar

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

**Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi**

Şirket'in finansal tabloların kalemlerinin gösterimi ve sınıflandırılmasında bazı değişiklikler yapılmıştır. Karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden düzenlenmiştir.

| **VARLIKLAR** | **Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş** | **Yeniden Düzenleme Etkisi** | **Önceki Raporlanan Bağımsız Denetimden Geçmiş / Endekslenmiş** | **Önceden Raporlanan Geçmiş Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş** |
|---|---|---|---|---|
| | **31 Aralık 2024** | **31 Aralık 2024** | **31 Aralık 2024** | **31 Aralık 2024** |
| Nakit ve nakit benzerleri | 3.896.902.247 | 16.474.356 | 3.880.427.891 | 2.964.595.359 |
| Finansal Varlıklar | 22.721.763 | (17.750) | 22.739.513 | 17.372.686 |
| Ticari alacaklar | 370.501.602 | (8.193.098) | 378.694.700 | 289.317.720 |
| Diğer alacaklar | *50.057.736* | 41.556 | 50.016.180 | *38.211.697* |
| Stoklar | *3.803.593* | 22.881 | 3.780.712 | *2.888.414* |
| Peşin ödenmiş giderler | *6.791.101* | 6.791.101 | - | - |
| Diğer dönen varlıklar | 13.744 | (132.141) | 145.885 | 111.454 |
| **Toplam dönen varlıklar** | **4.350.791.786** | **14.986.905** | **4.335.804.881** | **3.312.497.330** |
| İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar | *102.354.403* | - | 102.354.403 | 78197404 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | *20.012.573.110* | - | 20.012.573.110 | 15.289.340.000 |
| Maddi duran varlıklar | 59.531.926 | 11.947.008 | 47.584.918 | 36.354.245 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 178.191 | (98.771) | 276.962 | 211.595 |
| Peşin ödenmiş giderler | 12.173 | (12.964.765) | 12.976.938 | 9.914.208 |
| **Toplam duran varlıklar** | **20.174.649.803** | **(1.116.528)** | **20.175.766.331** | **15.414.017.452** |
| **Toplam varlıklar** | **24.525.441.589** | **13.870.377** | **24.511.571.212** | **18.726.514.782** |

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi (Devamı)

| KAYNAKLAR | Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş | Yeniden Düzenleme Etkisi | Önceki Raporlanan Bağımsız Denetimden Geçmiş / Endekslenmiş | Önceden Raporlanan Geçmiş Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|---|---|---|---|---|
| | **31 Aralık 2024** | **31 Aralık 2024** | **31 Aralık 2024** | **31 Aralık 2024** |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 1.191.032 | - | 1.191.032 | 909.933 |
| Ticari borçlar | 53.837.358 | (1.792.485) | 55.629.843 | 42.500.461 |
| Diğer borçlar | 9.190.076 | 4.364.809 | 4.825.267 | *3.686.440* |
| Ertelenmiş gelirler | 7.709.993 | 988.261 | 6.721.732 | *5.135.314* |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar | 426.240 | - | 426.240 | 325.642 |
| Kısa vadeli karşılıklar | 17.858.749 | (1.516.283) | 19.375.032 | 14.802.267 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 51.420.436 | - | 51.420.436 | *39.284.530* |
| **Toplam kısa vadeli yükümlülükler** | **141.633.884** | **2.044.302** | **139.589.582** | **106.644.587** |
| Diğer borçlar | 28.060.010 | - | 28.060.010 | 21.437.475 |
| Ertelenmiş gelirler | 3.940.423 | - | 3.940.423 | 3.010.430 |
| Uzun vadeli karşılıklar | 6.500.799 | 2.910.785 | 3.590.014 | 2.742.723 |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü | 3.419.994.320 | (1.255.748.321) | 4.675.742.641 | 3.572.205.263 |
| **Toplam uzun vadeli yükümlülükler** | **3.458.495.552** | **(1.252.837.536)** | **4.711.333.088** | **3.599.395.891** |
| Ödenmiş sermaye | 241.920.000 | - | 241.920.000 | 241.920.000 |
| Sermaye düzeltmesi farkları | 2.485.715.325 | 454.802.019 | 2.030.913.306 | 1.494.494.452 |
| **Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler** | | | | |
| *- Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazanç / kayıpları* | *(1.654.326)* | (1.654.326) | - | - |
| Geri alınmış paylar (-) | (386.255.960) | (1.826) | (386.254.134) | (295.093.027) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 1.203.657.381 | 120.689.719 | 1.082.967.662 | 827.372.907 |
| Geçmiş yıllar karları / (zararları) | 17.750.742.702 | 233.702.578 | 17.517.040.124 | 13.382.785.950 |
| Net dönem karı | (368.812.969) | 457.125.447 | (825.938.416) | (631.005.978) |
| **Toplam özkaynaklar** | **20.925.312.153** | **1.264.663.611** | **19.660.648.542** | **15.020.474.304** |
| **Toplam kaynaklar** | **24.525.441.589** | **13.870.377** | **24.511.571.212** | **18.726.514.782** |

Şirket'in 2024 yılı finansal tabloları yeniden düzenlenmiş olarak verilmiş olup en önemli değişiklikler IAS 29 uygulamasından kaynaklıdır.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi (Devamı)

| | Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş | Yeniden Düzenleme Etkisi | Önceki Raporlanan Bağımsız Denetimden Geçmiş / Endekslenmiş | Önceden Raporlanan Geçmiş Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|---|---|---|---|---|
| | **31 Aralık 2024** | **31 Aralık 2024** | **31 Aralık 2024** | **31 Aralık 2024** |
| Hasılat | 2.523.894.397 | (66.201.885) | 2.590.096.282 | 1.978.799.151 |
| Satışların maliyeti (-) | (543.088.290) | 119.879.888 | (662.968.178) | (506.498.881) |
| **Brüt kar** | **1.980.806.107** | **53.678.003** | **1.927.128.104** | **1.472.300.270** |
| Genel yönetim giderleri (-) | (52.371.241) | 302.458 | (52.673.699) | (40.242.006) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 91.020.488 | 69.982.944 | 21.037.544 | 16.072.404 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | (24.001.170) | 9.838.676 | (33.839.846) | (25.853.193) |
| **Esas faaliyet karı** | **1.995.454.184** | **133.802.081** | **1.861.652.103** | **1.422.277.475** |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 145.960.617 | 5.124.262 | 140.836.355 | 107.597.104 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-) | (1.735.189.746) | - | (1.735.189.746) | (1.325.661.915) |
| TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları | - | 16.504.195 | (16.504.195) | (12.608.986) |
| **Finansman geliri/ (gideri) öncesi faaliyet karı** | **406.225.055** | **155.430.538** | **250.794.517** | **191.603.679** |
| Finansman gelirleri | 1.286.611.930 | 38.312.109 | 1.248.299.821 | 953.684.480 |
| Finansman giderleri (-) | (53.390.155) | (39.389.768) | (14.000.387) | (10.696.110) |
| Net parasal kazanç / (kayıp) | (1.338.153.671) | (246.686.013) | (1.091.467.658) | (833.866.791) |
| **Vergi öncesi kar** | **301.293.159** | **(92.333.134)** | **393.626.293** | **300.725.257** |
| Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri) | (670.106.128) | 549.458.579 | (1.219.564.707) | (931.731.235) |
| **Dönem karı** | **(368.812.969)** | **457.125.445** | **(825.938.414)** | **(631.005.978)** |

### 2.2 TFRS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını SPK'nın Seri: II–14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde hazırlamıştır. finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

### 2.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

### 2.4 Netleştirme/Mahsup

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

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

### 2.6 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

### 2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülüktutarlarını etkileyecek, raporlama dönemi tarihi itibarıyla vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar.

- Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:
- Kıdem tazminatı, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve personel devir hızı gibi aktüeryal varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir. Tahminler, bu uzun vadeli planlar nedeniyle ortaya çıkan önemli belirsizlikleri içermektedir.
- Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket Hukuk Müşaviri ve uzman görüşleri alınarak Şirket yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket yönetimi en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.
- Stok değer düşüklüğü hesaplanırken stokların iskonto sonrası liste fiyatlarına ilişkin veriler kullanılır. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.
- Şirket yönetimi, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömrünü belirlemede teknik personelin deneyimlerine dayanan bazı önemli varsayımlarda bulunmuştur.

- Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve matrahları arasındaki geçici farklılıklar için büyük ölçüde kullanılmakta olan vergi oranları kullanılarak kayda alınmıştır. Mevcut kanıta dayanarak, ertelenmiş vergi varlıklarının tamamının veya bir kısmının nakde dönüştürülebilecek veya dönüştürülemeyecek olmasının muhtemel olduğu değerlendirilmiştir. Dikkate alınan ana etkenler arasında gelecek dönem gelirleri potansiyeli, önceki yıllardan biriken zararlar, gerek olması halinde uygulamaya sokulacak olan vergi planlama stratejileri ve ertelenmiş vergi varlığını nakde dönüştürmek için kullanılabilecek gelirin niteliği yer almaktadır.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.8 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki (TFRS) Değişiklikler

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### A) 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

**TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması**

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### B) 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

**TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama**

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

- Kar veya zarar tablosunun yapısı

- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar

- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

#### a) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayınlanmış Fakat KGK Tarafından Yayınlanmamış Değişiklikler

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

#### b) TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

• elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
• bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
• nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetişim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
• gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.8 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki (TFRS) Değişiklikler (Devamı)

#### B) 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

**c)TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik**

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

• TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;

• TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişiğindeki TFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;

• TFRS 9 Finansal Araçlar;

• TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve

• TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

**d)TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler**

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir, ancak gerektiği durumlarda yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

**e)TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama**

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

• kar veya zarar tablosunun yapısı

• işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve

• genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

• değişikliklerin niteliği,

• TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.8 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki (TFRS) Değişiklikler (Devamı)

#### B) 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

#### e)TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama (Devamı)

• planlanan ilk uygulama tarihi ve

• aşağıdakilerden biri:

• TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya

• bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8'in 30–31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.

b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açık açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

d. Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.8 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki (TFRS) Değişiklikler (Devamı)

#### B) 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

#### f)TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:

• Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya

• Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

#### g)TFRS 7, TFRS 18, TMS 1, TMS 8, TMS 36 ve TMS 37'ye ilişkin örnek uygulamalarda yapılan değişiklikler – Finansal Tablolardaki Belirsizliklere İlişkin Açıklamalar

Bu değişiklikler, bir işletmenin finansal tablolarındaki belirsizliklerin etkilerini açıklarken TFRS Muhasebe Standartları uyarınca belirsizliklerin açıklanmasına ilişkin örnekler içerir. Söz konusu örnekler, iklimle ilgili senaryolar kapsamında ortaya çıkan belirsizliklerin etkilerinin nasıl açıklanacağını göstermektedir; ancak bu örneklerde yer alan ilke ve hükümler, diğer belirsizliklerin açıklanmasına da uygulanabilir niteliktedir. Örnek uygulamalar, TFRS Muhasebe Standartlarında yer alan yükümlülüklere ilave getirmemekte veya bu yükümlülükleri değiştirmemektedir. Bu nedenle, söz konusu değişiklikler için herhangi bir geçiş hükmü bulunmamaktadır. Bunun yerine, bu örnek uygulamalar ilişkili oldukları TFRS Muhasebe Standartlarına eşlik edecek şekilde yayımlanacaktır. Örnek uygulamalar için belirlenmiş bir yürürlük tarihi bulunmamakla birlikte, işletmeler 31 Aralık 2025 raporlama dönemi sonu itibarıyla bu örneklerin uygulanmasını değerlendirebilir.

#### h)TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar ve Değişiklikler

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

• kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve

• TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.8 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki (TFRS) Değişiklikler (Devamı)

#### B) 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

#### i)TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

Bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19'un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027'ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır; özellikle:

• TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;

• Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);

• Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);

• Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve

• Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

#### j)TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri' ("TFRS 17")

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

SEDDK tarafından 27 Aralık 2024 tarih ve 32765 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren mevzuat değişiklikleri sonucunda; sigorta, reasürans ve emeklilik şirketlerinin yasal finansal tablolarında TFRS 17 standardının uygulanma tarihi 1 Ocak 2026 olarak belirlenmiş olmakla birlikte; SEDDK tarafından 15 Aralık 2025 Tarihli ve 33108 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren mevzuat değişiklikleri sonucunda sigorta, reasürans ve emeklilik şirketlerinin yasal finansal tablolarında TFRS 17 standardının uygulanma tarihi 1 Ocak 2027 olarak belirlenmiştir.

Şirket, yukarıda bahsi geçen standart ve değişikliklerin finansal tablolar üzerindeki etkilerini değerlendirmiş ve yapılan değişikliklerin TFRS 17 standardının etkileri dışında önemli bir etkisi olmadığı görüşüne varmıştır. Şirket, TFRS 17 kapsamında gerekli muhasebe politikalarını oluşturmuş olup TFRS 17 standardının finansal tablolar üzerindeki etkileri ile ilgili analiz ve değerlendirmeleri devam etmektedir. TFRS 17, özellikle sigorta yükümlülüklerinin ölçümü, sigorta hasılatının muhasebeleştirilmesi ve sunum biçimi açısından yürürlükte bulunan Sigortacılık Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na göre önemli farklılıklar içermektedir. Şirket, TFRS 17 kapsamında geçiş sürecini sürdürmekte olup, şu aşamada geçişin finansal tablolar üzerindeki 2025 yılı için niceliksel etkileri kesinleşmemiştir. Geçişin, özellikle sigorta ve reasürans sözleşmeleri ile ilişkili varlık ve/veya yükümlülüklerinin yeniden ölçümü, sigortacılık gelir/giderlerinin muhasebeleştirilme dönemleri ve bu değişikliklerin özkaynaklara olan etkileri önemli olacaktır.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.8 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki (TFRS) Değişiklikler (Devamı)

**UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar**

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,

- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

**UFRS 9 ve UFRS 7'deki Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler;**

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

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

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

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

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

### 2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti

**Nakit ve nakit benzerleri**

Nakit ve nakit benzerleri, işletmedeki nakit, finansal kuruluşlarda tutulan vadesiz mevduat, orijinal vadeleri üç ay veya üç aydan kısa tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen diğer kısa vadeli yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan yatırımları ve bankalar nezdindeki cari hesapları kapsar.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

**Finansal varlıklar**

*Sınıflandırma*

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

*Muhasebeleştirme ve Ölçümleme*

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir.

İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

*Finansal Tablo Dışı Bırakma*

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

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

**Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklar**

Şirket'in finans sektörü faaliyetlerinden alacakları etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

**Kredi değer düşüklüğü karşılığı**

Şirket, verilen krediler üzerinde yapılan değerlendirmeler sonucunda tahsili şüpheli görülen alacaklardan doğabilecek zararlar için belli bir karşılık ayırmaktadır. Karşılık tutarı, Şirket'in kredi risk politikası, mevcut kredi portföyünün yapısı, müşterilerinin mali yapıları ve ekonomik konjonktüre bağlı olarak belirlenmekte ve "Takipteki Krediler" olarak sınıflandırılarak hesaplanmaktadır. Karşılık hesabındaki değişiklikler gerçekleştikleri dönem içerisinde kar veya tablosuna yansıtılmaktadır. Yasal prosedürler tamamlandığı ve kredinin tahsil edilemeyeceği kesinleştiği takdirde, ilgili tutarlar hesaplardan silinmekte, silinen krediler ile ilgili tahsilâtlar gelir olarak kaydedilmektedir. Finansman kredilerinin değerlendirilmesi sonucunda belirlenen toplam finansman kredileri karşılığı Şirket'in finansman kredileri portföyündeki tahsili şüpheli alacakları kapsayacak şekilde belirlenmektedir.

Şirket, alacakların tahsilinde herhangi bir gecikme bulunmasa dahi, alacak tutarları için borçlunun kredibilite değerlendirmelerine ilişkin bütün verileri dikkate alarak, teminat tutarını hesaplamaya dahil etmeksizin, belirlediği oranlarda genel karşılık ayırabilmektedir. Şirket ayrıca, faiz veya ana paranın tahsilinde gecikme olmayan veya 90 günden daha az gecikme olan alacaklardan doğması beklenen ancak miktarı kesin olarak belli olmayan zararların karşılanması amacıyla, herhangi bir işlemle doğrudan ilgili olmaksızın, karşılık ayırma yöntemini benimsemiş ancak zorunluluk olarak değerlendirmemiştir. Şirket, şüpheli hale gelmeyen finansman kredileri için bu kapsamda özel karşılık ayırmaktadır.

**Ticari alacaklar**

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.
Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir. Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

**Ticari borçlar**

Ticari borçlar, Şirket'in olağan faaliyetleri için tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması zorunlu ödemeleri ifade etmektedir. Eğer ticari borçların ödenmesi için beklenen süre 1 yıl ya da daha kısa ise (ya da daha uzunsa ancak işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde ise), bu borçlar kısa vadeli borçlar olarak sınıflandırılırlar. Aksi halde, uzun vadeli borçlar olarak sınıflandırılırlar. Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle kaydedilirler ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

**Stoklar**

Stoklar, net gerçekleşebilir değer veya maliyet değerinden düşük olanı ile değerlenmektedir. Maliyet belirleme yöntemi tüm stoklar için aylık ağırlıklı ortalama olup, yarı mamuller ve mamuller üretim maliyetlerinden pay almaktadır. Net gerçekleşebilir değer, tahmini satış fiyatından stokları satışa hazır hale getirebilmek için yapılan giderlerle, pazarlama ve satış giderleri düşüldükten sonraki değerdir. Kullanılamaz veya satılamaz durumdaki stoklar için değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir (Not 8).

**Türev araçlar**

Vadeli döviz sözleşmeleri de dahil olmak üzere türev finansal araçlar, finansal tablolara gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılır ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde yine gerçeğe uygun değerleri üzerinden değerlenir. Türev finansal araçlarından elde edilecek kar veya zararların finansal tablolara yansıtılması, türev finansal araçlarının sınıflandırmasına göre değişmektedir. Türev finansal araçlar her ne kadar Şirket'in risk yönetimi çerçevesinde kullanılsalar da riskten korunma muhasebesi yönünden gerekli koşulları taşımaması nedeniyle finansal tablolara ilk olarak alım sırasında oluşan masrafları da içeren gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılır ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değerleri üzerinden değerlenir. Bu enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinde meydana gelen değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve kayıplar kar veya zarar olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

**Maddi duran varlıklar**

Maddi duran varlıklar maliyet değerleri üzerinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklüğü karşılığı düşülerek muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıklar satıldığı zaman bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ve varsa değer düşüklüğü karşılıkları ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan gelir ya da gider, kar veya zarar tablosuna dahil edilmektedir.

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve iadesi mümkün olmayan vergiler ve maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi masraflar, oluştukları dönemde gider kaydedilmektedir. Yapılan harcamalar ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Amortismana tabi varlıklar, tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortisman yöntemine göre amortismana tabi tutulmaktadır Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır.

Varlığın değerinin düştüğüne dair bir belirti oluşursa ilgili varlığın net gerçekleşebilir değeri yeniden tahmin edilir, değer düşüklüğü karşılığı finansal tablolara yansıtılır.

## NOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

**Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, raporlama tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlenirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, maliyet değerinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlar ile gösterilmektedirler. Kabul gören kriterlere uyması durumunda bilançoda yer alan tutara, var olan yatırım amaçlı gayrimenkulün herhangi bir kısmını değiştirmenin maliyeti dahil edilir. Söz konusu tutara, yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan günlük bakımlar dahil değildir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

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

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanan gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır**.**

***Yeniden Değerleme Yöntemi***

Üretim ya da mal veya hizmetin verilmesinde veya idari amaçlar için kullanımda tutulan arazi ve binalar, yeniden değerlenmiş tutarlarıyla ifade edilir. Yeniden değerlenmiş tutar, yeniden değerleme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler raporlama tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

Söz konusu arazi ve binaların yeniden değerlemesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerleme fonuna kaydedilir. Yeniden değerleme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Bahse konu arazi ve binaların yeniden değerlemesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlemesine ilişkin yeniden değerleme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda kar veya zarar tablosuna kaydedilir. İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir.

Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismana tabi tutulurlar.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

***Yeniden Değerleme Yöntemi (Devamı)***

Yeniden değerlenen binaların amortismanı kar veya zarar tablosunda yer alır. Yeniden değerlenen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerleme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış karlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerleme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz.

Arazi ve arsalar amortismana tabi tutulmazlar. Makine ve ekipmanlar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlenmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismana tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismana tabi tutulur.

*Ticari markalar ve lisanslar*

Satın alınan ticari markalar ve lisanslar, tarihi maliyetleriyle gösterilir. Ticari markalar ve lisanların sınırlı faydalı ömürleri bulunmaktadır ve maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Satın alınan ticari markalar ve lisanslar, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yönetimi kullanılarak itfa edilir (3 yıl).

*Bilgisayar yazılımı*

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (3 yıl) itfa edilir.

Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kontrolü Şirket'in elinde olan, saptanabilir ve kendine özgü yazılım ürünleri ile direkt ilişkilendirilebilen ve bir yıldan fazla süre ile maliyetinin üzerinde ekonomik fayda sağlayacak harcamalar maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilir. Maliyetler, yazılımı geliştiren çalışanların maliyetlerini ve genel üretim giderlerinin bir kısmını da içermektedir.

Duran varlık olarak değerlendirilen bilgisayar yazılım geliştirme maliyetleri, faydalı ömürleri üzerinden itfa edilir (3 yılı geçmemek kaydıyla).

**Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü**

Şirket, tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her rapor tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın taşınmakta olan değeri, kullanım veya satış yoluyla elde edilecek olan tutarlardan yüksek olanı ifade eden net gerçekleşebilir değer ile karşılaştırılır. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığın ait olduğu nakit üreten herhangi bir birimin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü zararları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismana tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

**İlişkili taraflar**

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır (Not 4):

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

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

**Müşteri sözleşmelerinden hasılat**

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaktadır.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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.

Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanladevreder 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.
Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

**Borçlanmalar**

Borçlanmalar ilk muhasebeleştirme esnasında gerçeğe uygun değerden katlanılan işlem maliyetleri düşülerek muhasebeleştirilirler. Borçlanmalar ilk muhasebeleştirmenin ardından itfa edilmiş maliyetlerinden ölçülürler. Tahsil edilen tutar (işlem maliyetleri düşülmüş) ile geri alınan tutar arasındaki fark, etkin faiz yöntemi kullanılmak sureti ile dönem süresince kar veya zararda muhasebeleştirilir. Kredi olanaklarının temininde ödenen ücretler, kredi olanağının bir kısmı ya da tamamının kullanılmasının muhtemel olması durumunda kredinin işlem maliyeti olarak muhasebeleştirilirler. Bu durumda, bu ücretler kredi kullanılıncaya kadar ertelenirler. Kredi olanağının bir kısmı ya da tamamının kullanılacağının muhtemel olduğuna dair bir kanıt bulunmadığında, bu ücretler likidite hizmetinin peşin ödemesi olarak aktifleştirilir ve kredi olanağının ilgili olduğu dönem boyunca itfa edilir (Not 6).

**Borçlanma maliyetleri**

Bir özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen genel ve özel amaçlı alınmış borçların maliyetleri, ilgili varlığın maliyetinin bir parçası olarak, bu varlıkları amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli süre boyunca aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilebilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlardan işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dahil edilir. Özellikli varlıklarla ilgili alınmış harcanması beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşülür. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştukları tarihte giderleştirilir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde kullanılan kredilere ilişkin aktifleştirme yoktur (31 Aralık 2024: Yoktur).

**Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi**

Dönem vergi gideri cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Dönem vergisi ve ertelenmiş vergi gelir veya gider olarak, verginin doğrudan özkaynak veya diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Bu durumda ise, vergi sırasıyla diğer kapsamlı gelirler veya özkaynaklarda muhasebeleştirilir (Not 24).

Cari dönem vergi gideri, Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının faaliyet gösterdiği ülkelerde yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır. Şirket, yürürlükte olan vergi kanununun yoruma açık olması durumunda periyodik olarak vergi beyanını değerlendirir ve gerekli görülen durumlarda vergi otoritelerine ödenecek borçlar için provizyon ayrılır.

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, yürürlükte olan veya bilanço tarihi itibarıyla 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 varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle geçici farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Şirket, vergilendirilebilir geçici farkların kapatılma zamanını kontrol edebilmesi ve geçici farklılığın öngörülebilir bir sürede kapatılmasının muhtemel olmaması durumu haricinde bağlı ortaklıkları ile ilgili tüm vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplar.

Şirket, ertelenmiş vergi varlığı ile ertelenmiş vergi borcunu ancak ve ancak yasal olarak dönem vergi varlıklarını dönem vergi borçlarına mahsup etme hakkının olması ve aynı vergi mükellefi veya ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğünü net gösterme niyeti olan farklı mükelleflerin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun yukarıda belirtilen yasal düzenlemeyi yapan vergi idaresi ile aynı olması durumunda mahsup eder.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

### 2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

**Kıdem tazminatı karşılığı**

Grup, mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen ve en az bir yıl hizmet vermiş personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.
Grup, ilişikteki finansal tablolarda kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu"nu kullanarak ve Grup'un personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve bilanço tarihinde devlet tahvilleri kazanç oranı ile iskonto etmiştir.
Gelir tablosuna çalışan giderleri olarak yansıtılmış olan, tanımlanmış fayda planlarına ilişkin cari hizmet maliyeti, bir varlığın maliyetine eklenenler hariç, cari yılda çalışan hizmetlerinden kaynaklanan tanımlanmış fayda yükümlülüğündeki, fayda değişikliği kısıntıları ve ödemelerdeki artışı ifade eder. Geçmiş hizmet maliyetleri oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilir.
Net faiz gideri, tanımlanmış fayda yükümlülüğünün net değerine ve planlanmış varlığın gerçeğe uygun değerine, iskonto oranı uygulanarak hesaplanmasıyla bulunur. Bu maliyet kar veya zarar tablosunda çalışan giderleri altında muhasebeleştirilir.
Aktüeryal varsayımla gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ile aktüeryal varsayım değişikliklerinden doğan tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları, oluştukları dönem içinde diğer kapsamlı gelirler olarak özkaynaklara yansıtılır (Not 15).

**Pay başına kazanç**

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, raporlama boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesiyle bulunmaktadır.

Türkiye'de şirketler sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve enflasyon düzeltmesi farkları hesabından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur (Not 25).

**Karşılıklar**

Karşılıklar, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumlarında ayrılmaktadır (Not 15). Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Karşılık tutarı, paranın zaman değerine ilişkin mevcut piyasa değerlendirmelerini ve borca özgü riskleri yansıtan vergi öncesi oranlar kullanılarak yükümlülüğü yerine getirilmesi için tahmin edilen giderlerin bugünkü değeri olarak ölçülür. Karşılık tutarında zamanın geçmesinden kaynaklanan artış faiz gideri olarak kaydedilir.

**Netleştirme**

Bir finansal varlık ve borcun birbirine mahsup edilerek net tutarın bilançoda gösterilmesi ancak işletmenin; muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda yasal bir hakkının bulunması ve net esasa göre ödemede bulunma ya da varlığı elde etme ve borcu ödeme işlemlerini eş zamanlı olarak gerçekleştirme niyetinde olması durumunda mümkün olabilir. Yasal hak, gelecekteki bir olaya bağlı olmamalı, normal operasyonel akışta ve şirketin ya da karşı tarafın temerrüt, aciz hali ya da iflası durumunda dahi kullanılabilir olmalıdır.

**Yabancı para cinsinden işlemler**

Yabancı para cinsinden oluşan gelir ve giderler işlem tarihinde geçerli olan kurlar ile çevrilmektedir. Yabancı paralarla ifade edilen parasal aktiflerin ve pasiflerin çevriminde bilanço tarihinde T.C. Merkez Bankası tarafından ilan edilen kurlar kullanılmaktadır. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin çevrilmesinden veya yabancı paralarla ifade edilen tutarların değerlemesinden doğan kur farkı gelir ya da gideri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

## NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Kasa | 107.222 | 41.137 | 19.115 |
| Bankalar: | | | |
| - Vadeli mevduatlar | | | |
| *TL* | *2.311.917.593* | *3.682.543.264* | *4.652.887* |
| *Avro* | *699.014.801* | *-* | *364.469.493* |
| *ABD Doları* | *177.908.669* | *-* | *2.715.235.225* |
| - Vadesiz mevduatlar | | | |
| *TL* | *2.934.126* | *1.934.978* | *431.741* |
| *Avro* | *93.344* | *3.538.200* | *253.167* |
| *ABD Doları* | *1.187.017* | *75.685* | *55.824.331* |
| Mevduat faiz gelirleri | 93.586.047 | 208.768.983 | 1.513.582 |
| **Toplam** | **3.286.748.819** | **3.896.902.247** | **3.142.399.541** |

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: bulunmamaktadır).

## NOT 4- İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan olan ticari borçlar genellikle alım işlemlerinden kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari alacaklar

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Proen Yenilenebilir Enerji A.Ş. | 152.347.598 | 172.821.349 | 23.247.915 |
| Sinerji Avm Ve Otel Yönetimi A.Ş. | 6.047.438 | 76.625.986 | 5.885.546 |
| **Toplam** | **158.395.036** | **249.447.335** | **29.133.461** |

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Profam Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. | 3.812.038 | 3.458.338 | 22.085.916 |
| **Toplam** | **3.812.038** | **3.458.338** | **22.085.916** |

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| B Grubu | 5.839.129 | 4.379.669 | 4.215.955 |
| A Grubu | 38.999 | 29.057 | 41.953 |
| Gerçek kişiler | 318.232 | 416.541 | 601.397 |
| **Toplam** | **6.196.360** | **4.825.267** | **4.859.305** |

İlgili tutar gerçek kişi ortaklara ödenecek olan temettü tutarlarından oluşmaktadır.

## NOT 5 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Ticari alacaklar | 127.964.679 | 124.890.808 | 133.700.272 |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 158.395.036 | 249.447.335 | 29.133.461 |
| Diğer ticari alacaklar | - | 223.445 | 322.607 |
| Şüpheli ticari alacaklar | 9.804.194 | 12.078.168 | 12.546.667 |
| Eksi : Tahakkuk etmiş vade farkı gideri (-) | (3.775.941) | (4.059.986) | (1.696.433) |
| Eksi : Şüpheli ticari alacak karşılığı (-) | (9.804.194) | (12.078.168) | (12.546.667) |
| **Toplam** | **282.583.774** | **370.501.602** | **161.459.907** |

Şüpheli ticari alacakların yıl içerisindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2025 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Açılış bilançosu | 12.078.168 | 12.546.667 |
| Yıl içerisinde meydana gelen artışlar | 10.166.638 | 13.010.951 |
| Yıl içerisindeki tahsilatlar (-) (Not 20) | (9.013.958) | (9.562.940) |
| Enflasyon etkisi | (3.426.654) | (3.916.510) |
| **Kapanış bilançosu** | **9.804.194** | **12.078.168** |

b) Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Ticari borçlar | 32.472.236 | 51.792.448 | 21.843.219 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4) | 3.812.038 | 3.458.338 | 22.085.916 |
| Borç senetleri | 675.000 | - | - |
| Eksi : Tahakkuk etmiş vade farkı geliri (-) | (898.497) | (1.413.428) | (250.069) |
| **Toplam** | **36.060.777** | **53.837.358** | **43.679.066** |

## NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Diğer mali borçlar | 9.633.474 | 1.191.032 | 16.638 |
| **Kısa vadeli finansal borçlar** | **9.633.474** | **1.191.032** | **16.638** |

## NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Verilen depozito ve teminatları | 31.748 | 41.556 | 59.761 |
| Vergi dairesinden alacaklar | 222.881.489 | 50.016.180 | 27.373.663 |
| **Toplam** | **222.913.237** | **50.057.736** | **27.433.424** |

b) Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Alınan depozito ve teminatlar | 2.780.287 | - | - |
| İlişkili taraflara diğer borçlar | 6.196.360 | 4.825.267 | 4.859.305 |
| Diğer borçlar | 13.581 | 4.364.809 | - |
| **Toplam** | **8.990.228** | **9.190.076** | **4.859.305** |

Uzun vadeli diğer borçlar

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Alınan depozito ve teminatlar | 28.010.257 | 28.060.010 | 28.702.349 |
| **Toplam** | **28.010.257** | **28.060.010** | **28.702.349** |

## NOT 8 - STOKLAR

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Diğer stoklar | 1.853.292 | 3.803.593 | 2.776.684 |
| **Toplam** | **1.853.292** | **3.803.593** | **2.776.684** |

## NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Gelecek aylara ait giderler | 5.151.725 | 6.700.516 | 7.600.452 |
| İş avansları | 187.005 | 90.585 | 52.482 |
| **Toplam** | **5.338.730** | **6.791.101** | **7.652.934** |

## NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (DEVAMI)

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Verilen avanslar | 57.680.460 | 12.173 | 47.825 |
| **Toplam** | **57.680.460** | **12.173** | **47.825** |

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Alınan sipariş avansları | 26.525.537 | 7.547.999 | 21.031.432 |
| Alınan diğer avanslar | - | - | 1.495 |
| Gelecek aylara ait gelirler | 123.761 | 161.994 | - |
| **Toplam** | **26.649.298** | **7.709.993** | **21.032.927** |

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Gelecek yıllara ait gelirler | 2.016.467 | 3.940.423 | 3.952.045 |
| **Toplam** | **2.016.467** | **3.940.423** | **3.952.045** |

## NOT 10 – FİNANSAL YATIRIMLAR

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Yatırım fonu | 1.207.285.691 | - | - |
| Hisse senetleri | 51.890.698 | 22.721.763 | - |
| Kur korumalı mevduat | - | - | 67.836.973 |
| | **1.259.176.389** | **22.721.763** | **67.836.973** |

## NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

| | 1 Ocak 2025 | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | Değerleme | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Maliyet** | | | | | | |
| Yeraltı ve yerüstü düzenleri | 51.552.606 | - | - | - | - | 51.552.606 |
| Tesis, makine ve cihazlar | 21.798.296 | - | - | - | - | 21.798.296 |
| Taşıtlar | 24.273.496 | - | - | - | - | 24.273.496 |
| Demirbaşlar | 425.768.662 | - | (36.376) | - | - | 425.732.286 |
| Yapılmakta olan yatırımlar | 11.946.378 | 134.265.236 | - | - | - | 146.211.614 |
| | **535.339.438** | **134.265.236** | **(36.376)** | **-** | **-** | **669.568.298** |
| **Birikmiş amortismanlar (-)** | | | | | | |
| Yeraltı ve yerüstü düzenleri | 42.059.673 | 1.420.420 | - | - | - | 43.480.093 |
| Tesis, makine ve cihazlar | 11.976.756 | 1.691.268 | - | - | - | 13.668.024 |
| Taşıtlar | 9.904.329 | 4.792.361 | - | - | - | 14.696.690 |
| Demirbaşlar | 411.866.754 | 5.291.663 | (36.232) | - | - | 417.122.185 |
| | **475.807.512** | **13.195.712** | **(36.232)** | **-** | **-** | **488.966.992** |
| **Net Defter Değeri** | **59.531.926** | | | | | **180.601.306** |

## NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

| | 1 Ocak 2024 | İlaveler | Çıkışlar/İadeler | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Maliyet** | | | | |
| Yeraltı ve yerüstü düzenleri | 51.552.606 | - | - | 51.552.606 |
| Tesis, makine ve cihazlar | 21.798.296 | - | - | 21.798.296 |
| Taşıtlar | 24.273.496 | - | - | 24.273.496 |
| Demirbaşlar | 425.678.109 | 90.553 | - | 425.768.662 |
| Yapılmakta olan yatırımlar | 12.128.426 | - | (182.048) | 11.946.378 |
| | **535.430.933** | **90.553** | **(182.048)** | **535.339.438** |
| **Birikmiş amortismanlar (-)** | | | | |
| Yeraltı ve yerüstü düzenleri | 40.610.057 | 1.449.616 | - | 42.059.673 |
| Tesis, makine ve cihazlar | 10.246.708 | 1.730.048 | - | 11.976.756 |
| Taşıtlar | 5.068.428 | 4.835.901 | - | 9.904.329 |
| Demirbaşlar | 405.216.797 | 6.649.957 | - | 411.866.754 |
| | **461.141.990** | **14.665.522** | - | **475.807.512** |
| **Net Defter Değeri** | **74.288.943** | | | **59.531.926** |

## NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

| | **Ekonomik ömrü** |
|---|---|
| Binalar | 50 yıl |
| Tesis, makine ve cihazlar | 5-10 yıl |
| Taşıtlar | 3-5 yıl |
| Demirbaşlar | 5-10 yıl |

## NOT 12- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

| | **1 Ocak 2025** | **İlaveler** | **Çıkışlar** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|---|---|
| **Maliyet** | | | | |
| Haklar | 501.246 | 54.399 | - | 555.645 |
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | 2.537.733 | - | - | 2.537.733 |
| | **3.038.979** | **54.399** | - | **3.093.378** |
| **Birikmiş amortismanlar (-)** | | | | |
| Haklar | 428.652 | 14.936 | - | 443.588 |
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | 2.432.136 | 38.661 | - | 2.470.797 |
| | **2.860.788** | **53.597** | - | **2.914.385** |
| **Net Defter Değeri** | **178.191** | | | **178.993** |

| | **1 Ocak 2024** | **İlaveler** | **Çıkışlar** | **31 Aralık 2024** |
|---|---|---|---|---|
| **Maliyet** | | | | |
| Haklar | 434.196 | 67.050 | - | 501.246 |
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | 2.440.168 | 97.565 | - | 2.537.733 |
| | **2.874.364** | **164.615** | - | **3.038.979** |
| **Birikmiş amortismanlar (-)** | | | | |
| Haklar | 420.073 | 8.579 | - | 428.652 |
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | 2.403.532 | 28.604 | - | 2.432.136 |
| | **2.823.605** | **37.183** | - | **2.860.788** |
| **Net Defter Değeri** | **50.759** | | | **178.191** |

## NOT 12- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

| | **Ekonomik ömrü** |
|---|---|
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | 3 yıl |

## NOT 13- YATIRIM AMAÇLI GAYRIMENKULLER

31 Aralık 2025 itibarıyla yatırım amaçlı gayrımekuller hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| **Gayrimekulün Adı** | **Değerleme Yöntemi** | **Değerleme Rapor Tarihi** | **Ekspertiz Değeri** |
|---|---|---|---|
| Ankamall AVM | İndirgenmiş nakit akış | 31.12.2025 | 18.469.400.000 |
| CP Ankara Otel | İndirgenmiş nakit akış | 31.12.2025 | 1.884.300.000 |
| Diğer Arsa ve Arazi | Pazar yaklaşımı | 31.12.2025 | 533.313.053 |
| | | | **20.887.013.053** |

31 Aralık 2024 itibarıyla yatırım amaçlı gayrımekuller hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| **Gayrimekulün Adı** | **Değerleme Yöntemi** | **Değerleme Rapor Tarihi** | **Ekspertiz Değeri** |
|---|---|---|---|
| Ankamall AVM | İndirgenmiş nakit akış | 31.12.2024 | 17.476.874.570 |
| CP Ankara Otel | İndirgenmiş nakit akış | 31.12.2024 | 1.926.381.664 |
| Diğer Arsa ve Arazi | Pazar yaklaşımı | 31.12.2024 | 609.316.876 |
| | | | **20.012.573.110** |

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ABD Doları tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır. (31 Aralık 2024: 132.272.700 ABD Doları). Sigorta teminatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

**31 Aralık 2025 Sigorta Değeri**

| **İktisadi Kıymet Cinsi** | **AVM** | **Otel** | **Toplam** |
|---|---|---|---|
| Demirbaş-Dekorasyon | 1.855.000 ABD Doları | - | 1.855.000 ABD Doları |
| Binalar | 86.887.700 ABD Doları | 15.702.500 ABD Doları | 102.590.200 ABD Doları |
| Makine , Tesisat ve Elektronik Cihaz | 25.423.500 ABD Doları | - | 25.423.500 ABD Doları |
| Çevre Düzenlemesi | 617.000 ABD Doları | - | 617.000 ABD Doları |
| **Toplam** | **114.783.200 ABD Doları** | **15.207.500 ABD Doları** | **130.485.700 ABD Doları** |

**31 Aralık 2024 Sigorta Değeri**

| **İktisadi Kıymet Cinsi** | **AVM** | **Otel** | **Toplam** |
|---|---|---|---|
| Demirbaş-Dekorasyon | 3.452.000 ABD Doları | - | 3.452.000 ABD Doları |
| Binalar | 102.590.200ABD Doları | 16.768.500 ABD Doları | 119.358.700 ABD Doları |
| Makine , Tesisat ve Elektronik Cihaz | 8.845.000 ABD Doları | - | 8.845.000 ABD Doları |
| Çevre Düzenlemesi | 617.000 ABD Doları | - | 617.000 ABD Doları |
| **Toplam** | **115.504.200 ABD Doları** | **16.768.500 ABD Doları** | **132.272.700 ABD Doları** |

## NOT 14 - TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu teminatların toplam tutarı | **13.994.581** | **17.340.326** | **10.165.361** |
| *- Verilen teminat mektupları* | 13.994.581 | *17.340.326* | *10.165.361* |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu teminatların toplam tutarı | - | - | - |
| C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu teminatların toplam tutarı | - | - | - |
| D. Diğer verilen teminatların toplam tutarı | - | - | - |
| i. Ana ortak lehine vermiş olduğu teminatların toplam tutarı | - | - | - |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen şirket şirketlerilehine vermiş olduğu teminatların toplamı | - | - | - |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu teminatların toplamı | - | - | - |
| **Toplam** | **13.994.581** | **17.340.326** | **10.165.361** |

## NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 459.529 | 426.240 | 353.604 |
| **Toplam** | **459.529** | **426.240** | **353.604** |

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| İzin karşılığı | 591.276 | 419.442 | 289.534 |
| **Toplam** | **591.276** | **419.442** | **289.534** |

İzin karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Açılış | 419.442 | 289.534 |
| Yıl içinde ayrılan, iptal edilen karşılı tutarı, (net) | 270.828 | 218.904 |
| Enflasyon etkisi | (98.994) | (88.996) |
| **Kapanış bakiyesi** | **591.276** | **419.442** |

## NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (DEVAMI)

Diğer kısa vadeli karşılıklar

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Dava karşılığı | 29.521.212 | 17.439.307 | 25.178.657 |
| **Toplam** | **29.521.212** | **17.439.307** | **25.178.657** |

Dava karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Açılış | 17.439.307 | 25.178.657 |
| Yıl içinde ayrılan, iptal edilen karşılık tutarı,(net) | 16.197.813 | - |
| Enflasyon etkisi | (4.115.908) | (7.739.350) |
| **Kapanış bakiyesi** | **29.521.212** | **17.439.307** |

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 4.379.260 | 6.500.799 | 8.594.320 |
| **Toplam** | **4.379.260** | **6.500.799** | **8.594.320** |

*Kıdem tazminatı karşılığı*

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58 erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tavanı her hizmet yılı için aylık 53.919,68 TL (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların ağırlıklı olarak emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hesaplanan yükümlülük bağımsız bir aktüer tarafından hesaplanmış, hesaplamada öngörülen birim kredi yöntemi kullanılmıştır. Yükümlülüklerin bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| İskonto Oranı | %3,65 | %3,38 |
| Emeklilik olasılığına ilişkin kullanılan oran | %95,39 | %96,03 |

İskonto oranı emeklilik taahhütlerinin vadeleri ile uyumlu dönemler için ve taahhüt edilen yükümlülüklerin ödenmesinde kullanılacak para birimi cinsinden tahmin edilmiştir. 31 Aralık 2025 tarihli hesaplama için sabit iskonto oranı kullanılmıştır. Uzun vadeli enflasyon tahminleri için de iskonto oranı tahminleri ile uyumlu bir yaklaşım benimsenmiş sabit enflasyon oranı kullanılmıştır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan tam 64.948,77 TL tavan tutarı (1 Ocak 2025: tam 46.655,43 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

## NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (DEVAMI)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar (Devamı)

*Kıdem tazminatı karşılığı (devamı)*

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılının hareketi aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Açılış bilançosu | 6.500.799 | 8.594.320 |
| Hizmet maliyeti | 548.890 | 1.866.445 |
| Faiz maliyeti (Not: 22) | 1.241.631 | 1.320.568 |
| Aktüeryal (kayıplar) | (2.377.785) | (2.427.818) |
| Enflasyon etkisi | (1.534.275) | (2.852.716) |
| **Toplam** | **4.379.260** | **6.500.799** |

## NOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Personel avansları | 10.500 | 13.744 | 19.843 |
| **Toplam** | **10.500** | **13.744** | **19.843** |

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 53.230.766 | 51.420.436 | 46.006.358 |
| **Toplam** | **53.230.766** | **51.420.436** | **46.006.358** |

## NOT 17 - ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

| | 31 Aralık 2025 | | 31 Aralık 2024 | | 31 Aralık 2023 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Pay oranı (%) | Pay tutarı (TL) | Pay oranı (%) | Pay tutarı (TL) | Pay oranı (%) | Pay tutarı (TL) |
| Torunlar GYO A.Ş. | 15% | 35.884.800 | 15% | 35.884.800 | 15% | 35.884.800 |
| *-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı* | | *35.884.800* | | *35.884.800* | | *35.884.800* |
| Diğer Ortaklar (*) | 85% | 206.035.200 | 85% | 206.035.200 | 85% | 206.035.200 |
| *-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı* | | *205.615.200* | | *205.615.200* | | *205.615.200* |
| *-Borsada İşlem Görmeyen Hisse Oranı* | | *420.000* | | *420.000* | | *420.000* |
| **Sermaye** | | **241.920.000** | | **241.920.000** | | **241.920.000** |
| **Sermaye düzeltmesi farkları** | | **2.485.715.325** | | **2.485.715.325** | | **2.485.715.325** |

Şirket'in Sermaye Piyasası Hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 750.000.000 TL, çıkarılmış sermayesi 241.920.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerde 241.920.000 adet paya bölünmüştür. Çıkarılmış sermayenin 420.000 adedi A Grubu Nama yazılı paylardan, kalan 241.500.000 adedi ise B Grubu Hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Hisse senetlerinin 241.500.000 TL'lik kısmı borsaya kote olan B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup halka açıklık oranı %99,83'tür.

b) Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları) | 247.504 | (1.654.326) | (3.353.798) |
| **Toplam** | **247.504** | **(1.654.326)** | **(3.353.798)** |

c) Diğer Yedekler

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Geri alınmış paylar | (398.512.736) | (386.255.960) | (317.572.686) |
| **Toplam** | **(398.512.736)** | **(386.255.960)** | **(317.572.686)** |

d) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| Yasal yedekler | 1.461.299.592 | 1.203.657.381 | 1.106.761.036 |
| **Toplam** | **1.461.299.592** | **1.203.657.381** | **1.106.761.036** |

## NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Yurtiçi satışlar | 2.920.212.880 | 2.584.925.740 |
| Satış iadeleri (-) | (19.282.299) | (61.031.343) |
| **Hasılat** | **2.900.930.581** | **2.523.894.397** |
| Satılan hizmet maliyeti (-) | (526.758.101) | (543.088.290) |
| **Satışların maliyeti** (-) | **(526.758.101)** | **(543.088.290)** |
| **Brüt kar** | **2.374.172.480** | **1.980.806.107** |

## NOT 19 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Personel giderleri | (50.576.823) | (42.392.941) |
| Danışmanlık ve Denetim Giderleri | (3.292.049) | (2.826.062) |
| Aidat giderleri | (1.281.397) | (1.065.366) |
| Araç giderleri | (844.993) | (764.526) |
| Ofis Giderleri | (676.020) | (862.377) |
| Temsil ve Ağırlama ve seyehat giderleri | (507.788) | (498.636) |
| Vergi,Resim ve Harçlar | (489.165) | (341.458) |
| Sigorta Giderleri | (475.517) | (284.094) |
| Kira Giderleri | (154.073) | (116.232) |
| Mahkeme ve Noter Giderleri | (129.966) | (779.203) |
| Amortisman giderleri (Not 11,12,13) | (82.222) | (445.934) |
| Diğer | (1.428.773) | (1.994.412) |
| **Toplam** | **(59.938.786)** | **(52.371.241)** |

## NOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak- 31 Aralık 2025 | 1 Ocak- 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Kira gelirleri | 49.648.435 | 75.535.994 |
| Konusu kalmayan şüpheli alacaklar (Not 5) | 9.013.958 | 9.562.940 |
| Sigorta hasar gelirleri | 469.189 | - |
| Diğer gelirler | 10.600.671 | 5.921.554 |
| **Toplam** | **69.732.253** | **91.020.488** |

## NOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER) (DEVAMI)

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2025 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Dava karşılığı giderleri | (16.197.813) | - |
| Şüpheli alacak karşılık giderleri | (10.166.638) | (13.010.951) |
| Kira giderleri | (7.479.998) | (7.343.480) |
| Reeskont faiz giderleri | (4.855.778) | (2.884.998) |
| Komisyon giderleri | (718.105) | (512.285) |
| Diğer giderler | (29.171) | (249.456) |
| **Toplam** | **(39.447.503)** | **(24.001.170)** |

## NOT 21 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2025 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları | 950.430.677 | 15.497.970 |
| Temettü gelirleri | 95.065.758 | 73.992.557 |
| Menkul kıymet satış karları | 14.380.791 | 55.022.547 |
| Maddi duran varlık satış karları | - | 1.447.543 |
| **Toplam** | **1.059.877.226** | **145.960.617** |

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2025 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü | (92.528.662) | (1.735.189.746) |
| **Toplam** | **(92.528.662)** | **(1.735.189.746)** |

## NOT 22 - FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ

Finansman faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2025 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Vadeli mevduat faiz gelirleri | 1.585.452.238 | 928.655.161 |
| Kur farkı gelirleri | 107.484.806 | 357.956.769 |
| **Toplam** | **1.692.937.044** | **1.286.611.930** |

## NOT 22 - FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ (DEVAMI)

Finansman faaliyetlerinden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2025 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Kur farkı giderleri | (75.879.939) | (52.000.419) |
| Banka komisyonu giderleri | (114.534) | (1.389.736) |
| Diğer finansman giderleri (Not 15) | (1.241.631) | - |
| **Toplam** | **(77.236.104)** | **(53.390.155)** |

## NOT 23 - NET PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)

| **Parasal olmayan kalemler** | **31.12.2025** | **31.12.2024** |
|---|---|---|
| **Finansal durum tablosu kalemleri** | **(4.566.554.976)** | **(7.674.150.823)** |
| İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar | 13.605.276 | 28.642.287 |
| Maddi duran varlıklar | 2.676.691 | 4.849.467 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 16.146 | 11.411 |
| Ödenmiş sermaye | (74.734.721) | (140.527.475) |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | (47.315.164) | (76.926.801) |
| Geçmiş yıllar karları | (4.460.803.204) | (7.490.199.712) |
| **Kar veya zarar tablosu kalemleri** | **4.350.317.058** | **6.335.997.152** |
| Hasılat | (265.824.977) | (289.784.681) |
| Satışların maliyeti | 45.481.598 | 66.125.751 |
| Genel yönetim giderleri | 5.551.426 | 6.574.948 |
| Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler | (151.921.964) | (60.695.414) |
| Yatırım faaliyetlerinden gelir/giderler | 4.723.378.587 | 6.680.007.083 |
| Finansman gelir/giderleri | (6.347.612) | (66.230.535) |
| **Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)** | **(216.237.918)** | **(1.338.153.671)** |

## NOT 24 - GELİR VERGİSİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Şirket'in bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

| **Bilanço'da** | **31 Aralık 2025** | **31 Aralık 2024** |
|---|---|---|
| Cari kurumlar vergisi | (205.240.690) | - |
| **Bilançodaki vergi karşılığı** | **(205.240.690)** | **-** |
| Ertelenen vergi yükümlülükleri | 429.463.513 | 3.419.994.320 |
| **Ertelenen vergi varlığı, (yükümlülüğü) net** | **429.463.513** | **3.419.994.320** |

## NOT 24 - GELİR VERGİSİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (DEVAMI)

Vergi gideri, (geliri) aşağıdakilerden oluşmaktadır:

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Cari kurumlar vergisi | (205.240.690) | - |
| Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri) | 776.621.563 | (670.106.128) |
| **Toplam** | **571.380.873** | **(670.106.128)** |

**Kurumlar vergisi**

Şirket, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıklarını dahil ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2025 yılında Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur (2024: %30).

**Ertelenmiş vergiler**

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile GYO'lara uygulanan kurumlar vergisi istisnası kaldırılmış ve 2024 yılından başlanılmak üzere %30 oranında ertelenmiş vergi hesaplanmıştır. Hesaplanan ertelenen vergi KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır. Şirket 13 Nisan 2025 tarihinde 2024 yılı hesap dönemine ait Genel Kurulu'nu yapmış ve taşınmaz kazançlarından elde ettiği gelirlerin %50'si temettü olarak dağıtılmasına karar vermiştir. Bu nedenle Şirket 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarında hesaplamaya başladığı %30 oranındaki ertelenmiş vergileri 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarında %10 olarak hesaplamanmış ve önceki yıla ait ertelenmiş vergileri ise geçmiş yıllar kar zararlarında muhasebeleştirmiştir.

## NOT 24 - GELİR VERGİSİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (DEVAMI)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi (varlıkları)/ yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

| | Kümülatif geçici farklar | | Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü) | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025** | **2024** | **2025** | **2024** |
| Duran varlık düzeltmesi | 673.235.400 | 768.382.729 | (67.323.540) | (230.517.124) |
| Finansal yatırımlar | 14.573.790 | 19.969.844 | (1.457.379) | (5.991.013) |
| Diğer düzeltmeler | 6.847.610 | 17.299.177 | (684.761) | (5.189.805) |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 1.065.300 | 6.500.735 | (106.530) | (1.950.240) |
| Reeskont Düzeltmesi | 918.540 | 2.646.530 | (91.854) | (793.967) |
| Stok düzeltmesi | 419.090 | 574.258 | (41.909) | (172.279) |
| Kullanılmamış izin karşılığı | 143.840 | 419.439 | (14.384) | (125.833) |
| Şüpheli alacak karşılığı | - | 1.215.055 | - | (364.520) |
| Faiz tahakkuk düzeltmesi | (2.071.380) | (2.520.268) | 207.138 | 756.088 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul düzeltmesi | (4.989.767.320) | (12.214.354.565) | 498.976.732 | 3.664.343.013 |
| **Ertelenmiş vergi yükümlülüğü** | | | **429.463.513** | **3.419.994.320** |

## NOT 25 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Gelir tablosunda beyan edilen pay başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. Pay başına esas kazanç, hissedarlara ait net karın çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in bir hissesinin nominal değeri 1 TL 'dir.

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Dönem net karı / (zararı) | 5.282.710.903 | (368.812.969) |
| Hisse adedi | 233.582.413 | 233.713.351 |
| **Hisse başına kazanç (TL)** | **22,62** | **(1,58)** |

## NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özsermaye dengesini en verimli şekilde kullanarak kaynaklarını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı 17. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve çıkarılmış sermaye, yasal yedekler ve geçmiş yıl karlarını içeren ana ortak hissedarlarına ait özsermaye kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in Yönetim Kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Şirket, kurulun yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesi yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla için borç/ özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

| | **31 Aralık 2025** | **31 Aralık 2024** |
|---|---|---|
| Finansal Borçlar (Not 6) | 9.633.474 | 1.191.032 |
| Eksi: Nakit ve nakit benzerleri (Not 3) | (3.286.748.819) | (3.896.902.247) |
| **Net borçlar** | **(3.277.115.345)** | **(3.895.711.215)** |
| Toplam özkaynaklar | 25.578.315.538 | 20.925.312.153 |
| Kullanılabilir özkaynak | 22.301.200.193 | 17.029.600.938 |
| **Net borçlar/sermaye oranı** | **(0,15)** | **(0,23)** |

b) Finansal Risk Yönetimi

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetim programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir finans bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket'in finans bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

*Kredi riski yönetimi*

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

## NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

b) Finansal Risk Yönetimi (Devamı)

*Kredi riski yönetimi (devamı)*

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in maksimum kredi riskine maruz tutarı aşağıda sunulmuştur:

| | Alacaklar | | | | Bankalardaki |
|---|---|---|---|---|---|
| **31 Aralık 2025** | **Ticari alacaklar** | | **Diğer alacaklar** | | **mevduat** |
| | **İlişkili taraf** | **Diğer taraf** | **İlişkili taraf** | **Diğer taraf** | |
| **Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)** | **158.395.036** | **124.188.738** | **-** | **222.913.237** | **3.286.641.597** |
| - Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | | | - | | |
| **A**. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 158.395.036 | 124.188.738 | - | 222.913.237 | 3.286.641.597 |
| **B**. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde -vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış -sayılacak finansal varlıkların defter değeri | - | - | - | - | - |
| **C**. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - |
| - Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - |
| **D**. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 9.804.194 | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (9.804.194) | - | - | - |
| - Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - |
| **E**. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar | - | - | - | - | - |

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

## NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

b) Finansal Risk Yönetimi (Devamı)

*Kredi riski yönetimi (devamı)*

| | Alacaklar | | | | Bankalardaki |
|---|---|---|---|---|---|
| **31 Aralık 2024** | **Ticari alacaklar** | | **Diğer alacaklar** | | **mevduat** |
| | **İlişkili taraf** | **Diğer taraf** | **İlişkili taraf** | **Diğer taraf** | |
| **Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)** | **249.447.336** | **121.054.267** | **-** | **50.057.736** | **3.896.861.110** |
| - Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | | | - | | |
| **A**. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 249.447.336 | 121.054.267 | - | 50.057.736 | 3.896.861.110 |
| **B**. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde -vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış -sayılacak finansal varlıkların defter değeri | - | - | - | - | - |
| **C**. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - |
| - Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - |
| **D**. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 12.078.168 | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (12.078.168) | - | - | - |
| - Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - |
| **E**. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar | - | - | - | - | - |

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

## NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

b) Finansal Risk Yönetimi (Devamı)

*Likidite riski yönetimi*

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle pasif kalemlerin indirgenmemiş nakit akımları ve kalan vadelerine göre gösterimi aşağıdaki tablolarda sunulmuştur:

**31 Aralık 2025**

| Sözleşme uyarınca vadeler | Defter değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II) | 1-12 ay arası (I) | 1-15 yıl arası (II) |
|---|---|---|---|---|
| **Türev olmayan finansal borçlar** | **82.694.736** | **82.694.736** | **54.684.479** | **28.010.257** |
| Finansal borçlar (Not 6) | 9.633.474 | 9.633.474 | 9.633.474 | - |
| Ticari borçlar (Not 5) | 36.060.777 | 36.060.777 | 36.060.777 | - |
| Diğer borçlar (Not 7) | 37.000.485 | 37.000.485 | 8.990.228 | 28.010.257 |

**31 Aralık 2024**

| Sözleşme uyarınca vadeler | Defter değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II) | 1-12 ay arası (I) | 1-15 yıl arası (II) |
|---|---|---|---|---|
| **Türev olmayan finansal borçlar** | **92.278.476** | **92.278.476** | **10.381.108** | **81.897.368** |
| Finansal borçlar (Not 6) | 1.191.032 | 1.191.032 | 1.191.032 | - |
| Ticari borçlar (Not 5) | 53.837.358 | 53.837.358 | - | 53.837.358 |
| Diğer borçlar (Not 7) | 37.250.086 | 37.250.086 | 9.190.076 | 28.060.010 |

## NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

b) Finansal Risk Yönetimi (Devamı)

*Kur riski yönetimi*

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Döviz cinsinden varlıklar | 878.647.241 | 4.730.303 |
| Döviz cinsinden yükümlülükler | (28.321.058) | (25.998.896) |
| **Net yabancı para pozisyonu** | **850.326.183** | **(21.268.593)** |

| **31 Aralık 2025** | **ABD Doları** | **Avro** | **TL Karşılığı** |
|---|---|---|---|
| 1. Ticari alacaklar | 10.349 | - | 443.410 |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka | 4.180.015 | 13.902.667 | 878.203.831 |
| Hesapları dahil) | - | - | - |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - |
| 3. Diğer | - | - | - |
| **4. Dönen Varlıklar (1+2+3)** | **4.190.364** | **13.902.667** | **878.647.241** |
| 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)** | **4.190.364** | **13.902.667** | **878.647.241** |
| 10. Ticari Borçlar | (245.133) | - | (10.502.884) |
| 11. Finansal Yükümlülükler | - | - | - |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - | - |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - | - |
| **13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)** | **(245.133)** | **-** | **(10.502.884)** |
| 14. Ticari Borçlar | - | - | - |
| 15. Finansal Yükümlülükler | - | - | - |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | (398.264) | (15.000) | (17.818.174) |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - | - |
| **17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)** | **(398.264)** | **(15.000)** | **(17.818.174)** |
| **18. Toplam Yükümlülükler (13+17)** | **(643.396)** | **(15.000)** | **(28.321.058)** |
| 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)** | **3.546.968** | **13.902.667** | **851.080.432** |

## NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

b) Finansal Risk Yönetimi (Devamı)

*Kur riski yönetimi (devamı)*

| 31 Aralık 2024 | ABD Doları | Avro | TL Karşılığı |
|---|---|---|---|
| 1. Ticari alacaklar | - | - | - |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka | 2.149 | 96.296 | 3.613.889 |
| Hesapları dahil) | - | - | - |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - |
| 3. Diğer | - | - | - |
| **4. Dönen Varlıklar (1+2+3)** | **2.149** | **96.296** | **3.613.889** |
| 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)** | **2.149** | **96.296** | **3.613.889** |
| 10. Ticari Borçlar | (144.500) | - | (5.089.767) |
| 11. Finansal Yükümlülükler | - | - | - |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - | - |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - | - |
| **13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)** | **(144.500)** | **-** | **(5.089.767)** |
| 14. Ticari Borçlar | - | - | - |
| 15. Finansal Yükümlülükler | - | - | - |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | (403.764) | (15.000) | (14.773.044) |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - | - |
| **17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)** | **(403.764)** | **(15.000)** | **(14.773.044)** |
| **18. Toplam Yükümlülükler (13+17)** | **(548.264)** | **(15.000)** | **(19.862.811)** |
| 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)** | **(546.115)** | **81.296** | **(16.248.922)** |

## NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

b) Finansal Risk Yönetimi (Devamı)

*Kur riski yönetimi (devamı)*

Şirket, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve AVRO kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Şirket içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır. Pozitif değer, TL'nin ilgili para birimi karşısındaki değer artışına bağlı olarak kar veya zararda artışı ifade eder.

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

**31 Aralık 2025**

| | **Kar/(Zarar)** | |
|---|---|---|
| | **Yabancı paranın değer kazanması** | **Yabancı paranın değer kaybetmesi** |
| ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde: | | |
| 1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü | 15.197.231 | (15.197.231) |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | | |
| 3- ABD Doları net etki | 15.197.231 | (15.197.231) |
| EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde: | | |
| 4- EUR net varlık/yükümlülüğü | 69.835.383 | (69.835.383) |
| 5- EUR riskinden korunan kısım (-) | | |
| 6- EUR net etki | 69.835.383 | (69.835.383) |
| **Toplam** | **85.032.614** | **(85.032.614)** |

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

**31 Aralık 2024**

| | **Kar/(Zarar)** | |
|---|---|---|
| | **Yabancı paranın değer kazanması** | **Yabancı paranın değer kaybetmesi** |
| ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde: | | |
| 1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü | (2.517.841) | 2.517.841 |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 3- ABD Doları net etki | (2.517.841) | 2.517.841 |
| EUR'nun kurunun % 10 değişmesi halinde: | | |
| 4- EUR net varlık/yükümlülüğü | 390.982 | (390.982) |
| 5- EUR riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 6- EUR net etki | 390.982 | (390.982) |
| **Toplam** | **(2.126.859)** | **2.126.859** |

## NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

b) Finansal Risk Yönetimi (Devamı)

*Likidite riski yönetimi*

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

Önemli muhasebe politikaları

Her bir finansal varlık, yükümlülük ve özsermaye aracı sınıfından kaynaklanan kar ve zarar kayıtlara alma ve ölçme esaslarını içeren önemli muhasebe politikaları ve uygulanan metotların detayları finansal tabloların 2 numaralı notunda açıklanmaktadır.

*Faiz oranı riski yönetimi*

Şirket önemli bir faiz oranı riskine maruz kalmamaktadır.

## NOT 27 - BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

| | **31 Aralık 2025** |
|---|---|
| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti | 540.000 |
| **Toplam** | **540.000** |

## NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket yönetim kurulu tarafından 15 Ocak 2026 tarihinde yapılan toplantı sonucunda, 15 Ocak 2026 tarihinde %100 sermaye payı bulunan Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.'nin kiracı olduğu otel binası "Doubletree by Hilton" marka dönüşümü kapsamında yürütülmekte olan renovasyon ve güncel "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hale getirilmesi çalışmalarının hızlı ve sağlıklı bir şekilde yürütülmesinin temin edilmesi amacıyla ve 10 Ocak 2026 tarih ve 33133 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" düzenlemeleri kapsamında bu çalışmaların faaliyetlerin durdurularak yapılması gerektiğini belirlemesi sonucunda 16 Ocak 2026 tarihi itibariyle misafir alımına kapatılarak faaliyetlerine geçici süreli ara vermesine ve bu süre içerisinde kira ödeme yükümlüğünden feragat edilmesine karar verilmiştir.

## PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

SPK' nın 7 Haziran 2013 tarih ve 2013/19 sayılı duyurusu çerçevesinde portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir.

Bu kapsamda, portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

| | **Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri** | **Tebliğdeki İlgili Düzenleme** | **31 Aralık 2025** | **31 Aralık 2024** |
|---|---|---|---|---|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(b) | 3.193.162.772 | 3.688.133.264 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a) | 20.887.013.053 | 20.012.573.110 |
| C | İştirakler | Md.24/(b) | 228.463.732 | 102.354.403 |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | Md .23/(f) | 0 | - |
| | Diğer Varlıklar | | 2.103.922.728 | 722.380.812 |
| **D** | **Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)** | **Md.3/(p)** | **26.412.562.285** | **24.525.441.589** |
| E | Finansal Borçlar | Md.31 | | - |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler | Md.31 | | - |
| G | Finansal Kiralama Borçları | Md .31 | | - |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | Md.23/(f) | 6.196.360 | 4.825.267 |
| I | Öz Kaynaklar | Md.31 | 25.578.315.538 | 20.925.312.153 |
| | **Diğer Kaynaklar** | | **828.050.387** | **3.595.304.169** |
| | **Toplam Kaynaklar** | **Md.3/(p)** | **26.412.562.285** | **24.525.441.589** |

## PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

| | Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|---|---|
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı | Md.24/(b) | 2.212.579.600 | 1.203.198.448 |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b) | 3.190.121.424 | 3.686.157.149 |
| 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) | 150.100.000 | 102.354.403 |
| J | Gayrinakdi 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) | 1.199.999.682 | 22.738.648 |

## PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

| | Portföy Sınırlamaları | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Oran | 31 Aralık 2025 | Asgari/ Azami Oran |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e) | K/D | 0,00% | ≤%10 |
| **2** | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | MD.24/(a),(b) | (B+A1)/ D | 87,46% | ≥%51 |
| **3** | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | Md.24/(b) | (A+C-A1)/D | 4,58% | ≤%49 |
| **4** | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projele, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d) | (A3+B1+C1)/D | 0,00% | ≤%49 |
| **5** | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | Md.24/(c) | B2/D | 0,00% | ≤%20 |
| **6** | İşletmeci Şirkete İştirak | Md.28/1(a) | C2/D | 0,57% | ≤%10 |
| **7** | Borçlanma Sınırı | Md.31 | (E+F+G+H+J)/İ | 0,02% | ≤%500 |
| **8** | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari- Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b) | (A2- A1)/D | 3,70% | ≤%10 |
| **9** | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22/(l) | L/D | 4,54% | ≤%10 |