Rapor tarihi: 14 Ağustos 2025
Rapor sayısı : BD:2025-89

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2025 ara hesap dönemine ait sınırlı bağımsız denetimden geçmiş özet finansal tablolar

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

Sınırlı bağımsız denetçi raporu 2-3
Finansal durum tablosu 4-5
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu 6
Özkaynak değişim tablosu 7
Nakit akış tablosu..... 8
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar..... 9-32
Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü……..32-34

Güncel Group

ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Giriş

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Şirket) 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait özet kar veya zarar tablosunun, özet diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun, özet nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Dikkat Çekilen Hususlar

KGK tarafından yayımlanan 23 Kasım 2023 tarihli "Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru" kapsamında 30 Haziran 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.

Diğer hususlar

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

Sonuç

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

GÜNCEL BAĞIMSIZ DENETİM DANIŞMANLIK A.Ş.

Yılmaz SEZER, YMM
Sorumlu Denetçi
Ankara, 14 Ağustos 2025

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla
Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
VARLIKLAR	**Dipnotlar**	**30 Haziran 2025**	**31 Aralık 2024**
Nakit ve nakit benzerleri	3	2.975.636.406	3.465.113.671
Finansal varlıklar	4	46.901.474	20.269.395
Ticari alacaklar			
- *İlişkili taraflardan alacaklar*	5	128.440.516	222.350.702
- *İlişkili olmayan taraflardan alacaklar*	6	65.949.676	109.003.915
Diğer alacaklar			
- *İlişkili olmayan taraflardan alacaklar*	7	69.713.364	44.620.131
Stoklar	8	2.673.768	3.342.581
Peşin ödenmiş giderler	11	2.821.628	108.189
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		2.609.535	-
Diğer dönen varlıklar		10.500	12.251
Toplam dönen varlıklar		**3.294.756.867**	**3.864.820.835**
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	4	91.235.985	91.235.985
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	17.838.673.919	17.838.673.919
Maddi duran varlıklar	10	50.681.426	42.415.926
Maddi olmayan duran varlıklar		218.154	246.875
Peşin ödenmiş giderler	11	80.246.816	11.567.296
Toplam duran varlıklar		**18.061.056.300**	**17.984.140.001**
TOPLAM VARLIKLAR		**21.355.813.167**	**21.848.960.836**

Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla
Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
KAYNAKLAR	**Dipnotlar**	**30 Haziran 2025**	**31 Aralık 2024**
Kısa vadeli diğer finansal yükümlülükler		1.489.529	1.061.655
Ticari borçlar			
- *İlişkili taraflara borçlar*	6	9.265.696	3.082.670
- *İlişkili olmayan taraflara borçlar*	6	24.430.947	46.504.289
Diğer borçlar			
- *İlişkili taraflara borçlar*	7	6.196.360	4.301.114
- *İlişkili olmayan taraflara borçlar*		274.337	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar		415.124	379.939
Ertelenmiş gelirler	11	20.281.733	5.991.573
Kısa vadeli karşılıklar			
- *Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar*	12	422.687	373.879
- *Diğer kısa vadeli karşılıklar*	12	14.481.819	16.896.507
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		42.980.935	45.834.805
Kısa vadeli yükümlülükler		**120.239.167**	**124.426.431**
Diğer borçlar			
- *İlişkili olmayan taraflara borçlar*	7	24.399.380	25.011.945
Ertelenmiş gelirler	11	860.510	3.512.387
Uzun vadeli karşılıklar			
- *Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar*	12	2.884.392	3.200.043
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	20	4.597.440.979	4.167.832.284
Uzun vadeli yükümlülükler		**4.625.585.261**	**4.199.556.659**
Ödenmiş sermaye	14	241.920.000	241.920.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	14	1.784.022.991	1.784.022.991
Geri alınmış paylar		(355.223.798)	(344.296.633)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		1.027.616.501	965.328.490
Geçmiş yıl karları		13.122.274.887	15.614.222.372
Net dönem karı / (zararı)		789.378.158	(736.219.474)
ÖZKAYNAKLAR		**16.609.988.739**	**17.524.977.746**
TOPLAM KAYNAKLAR		**21.355.813.167**	**21.848.960.836**

Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

	Dipnotlar	Cari Dönem 1 Ocak – 30 Haziran 2025	Geçmiş Dönem 1 Ocak – 30 Haziran 2024	Cari Dönem 1 Nisan- 30 Haziran 2025	Geçmiş Dönem 1 Nisan- 30 Haziran 2024
Hasılat	15	1.214.615.242	1.047.854.658	625.448.185	542.342.983
Satışların maliyeti (-)	15	(203.805.345)	(207.985.706)	(122.764.731)	(108.292.592)
Brüt kar		**1.010.809.897**	**839.868.952**	**502.683.454**	**434.050.391**
Genel yönetim giderleri (-)		(27.583.595)	(20.891.236)	(13.423.483)	(9.669.282)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	54.298.614	4.880.429	44.197.138	1.602.902
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(63.116.426)	(14.403.340)	(47.437.418)	19.212
Esas faaliyet karı		**974.408.490**	**809.454.805**	**486.019.691**	**426.003.223**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	17	114.638.591	45.844.190	81.779.845	11.964.494
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		(5.366.921)	-	-	-
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü/Artışı		9.234.805	(18.598.596)	(554.709)	592.841
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		**1.092.914.965**	**836.700.399**	**567.244.827**	**438.560.558**
Finansman gelirleri	18	757.701.896	383.561.186	331.156.440	120.157.858
Finansman giderleri (-)		(59.689)	(5.120.066)	(59.630)	(1.531.407)
Net parasal (kayıp)	19	(35.943.298)	(665.678.063)	(33.077.963)	(244.717.888)
Vergi öncesi karı		**1.814.613.874**	**549.463.456**	**865.263.674**	**312.469.121**
Dönem vergi (gideri)					
Ertelenmiş vergi geliri	20	(1.025.235.716)	-	(146.695.831)	-
Dönem karı		**789.378.158**	**549.463.456**	**718.567.843**	**312.469.121**
Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	-
Diğer Kapsamlı gelir		-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		**789.378.158**	**549.463.456**	**718.567.843**	**312.469.121**
Pay Başına Kazanç		**3,38**	**2,34**		

Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Sona Eren Dönemlere Ait
Özkaynak Değişim Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	Geri alınmış paylar	Kardan ayrılmış Kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıl karları/ (zararları)	Dönem net karı/ (zararı)	Özkaynaklar toplamı
1 Ocak 2024	**241.920.000**	**1.784.022.991**	**(283.074.022)**	**878.719.643**	**7.112.777.990**	**12.653.115.518**	**22.387.482.120**
Transferler	-	-	-	-	12.653.115.518	(12.653.115.518)	-
Diğer değişiklikler nedeniyle artış/azalış	-	-	(413.006)	-	-	-	(413.006)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	549.463.456	549.463.456
30 Haziran 2024	**241.920.000**	**1.784.022.991**	**(283.487.028)**	**878.719.643**	**19.765.893.508**	**549.463.456**	**22.936.532.570**
1 Ocak 2025	**241.920.000**	**1.784.022.991**	**(344.296.633)**	**965.328.490**	**15.614.222.372**	**(736.219.474)**	**17.524.977.746**
Transferler	-	-	-	62.288.011	(798.507.485)	736.219.474	-
Temettü ödemeleri	-	-	-	-	(1.693.440.000)	-	(1.693.440.000)
Geri alınmış paylar	-	-	(10.927.165)	-	-	-	(10.927.165)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	789.378.158	789.378.158
30 Haziran 2025	**241.920.000**	**1.784.022.991**	**(355.223.798)**	**1.027.616.501**	**13.122.274.887**	**789.378.158**	**16.609.988.739**

Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla
Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

	Dipnotlar	Cari Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Geçmiş Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem (karı)		**789.378.158**	**549.463.456**
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9	6.538.158	5.501.765
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler	5	4.038.819	(1.570.504)
Dava karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	11	-	10.591.265
Kıdem tazminatı karşılıkları	11	1.509.273	-
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		426.999.160	-
Net parasal kazanç	18	490.908.103	-
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	(757.599.657)	(25.006)
İşletme Sermayesindeki Değişikliklerden Önceki Faaliyet Karı		**961.772.014**	**563.960.976**
Ticari alacaklarıdaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		132.925.606	43.420.405
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		668.813	(2.538.672)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış /azalış ile ilgili düzeltmeler		(25.093.233)	14.839.530
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(71.392.959)	5.415.026
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(15.888.565)	(3.207.943)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		1.557.018	(4.032.396)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		11.638.283	29.847.350
Diğer yükümlülüklerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(2.853.870)	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		35.185	-
Alınan faizler		757.701.896	-
Diğer düzeltmeler		-	(5.440.588)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**1.751.070.188**	**642.263.688**
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	26.334.102
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(2.097.523)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(14.774.936)	(18.668.816)
Finansal varlıklardaki değişimler ile ilgili düzeltmeler		(26.632.079)	(1.607.659.883)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		**(41.407.015)**	**(1.602.092.120)**
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları		427.874	(2.566)
Geri alınmış paylar		(10.927.165)	(413.006)
Ödenen faiz	22	-	81.838
Temettü ödemeleri		(1.693.440.000)	-
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**(1.703.939.291)**	**(333.734)**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ (AZALIŞ) (A+B+C)		**5.723.882**	**(960.162.166)**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		**(495.201.147)**	**-**
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**3.465.113.671**	**2.810.366.831**
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	**3**	**2.975.636.406**	**1.850.204.665**

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 Mevlana Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 Akköprü/Ankara'dır. Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibariyle personel sayısı 10 kişidir (31 Aralık 2024: 10 kişi).

30 Haziran 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 912 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 30 Haziran 2025 tarihi itibariyle 241.500.000 adet olup halka açıklık oranı %99,83'tür.

Şirket'in 2017 yılında %100 bağlı ortaklığı konumundaki Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile birleşmesi sonucunda bağlı ortaklığın elinde bulunan, ilave olarak 8 Mart 2018 – 30 Haziran 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.

	30 Haziran 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 m2 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.

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (DEVAMI)

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 2024-Haziran 2025 tarihleri arasında otelin güncel kira tutarı 36.000.000 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 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN 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.

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

	30 Haziran 2025		**31 Aralık 2024**		**30 Haziran 2024**	
	Alış	**Satış**	**Alış**	**Satış**	**Alış**	**Satış**
ABD Doları/TL	39,7408	39,8124	35,2233	35,287	32,8262	32,8853
Avro/TL	46,6074	46,6913	36,7429	36,809	35,1284	35,1917

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır.

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, 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, 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2024 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, 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. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2025	3.132	1.0000	%220
31 Aralık 2024	2.685	1.1667	%291
30 Haziran 2024	2.319	1.3505	%324

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 30 Haziran 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2024 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (devamı)

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 30 Haziran 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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 2024 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2024 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (devamı)

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.

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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.2 TFRS'ye uygunluk beyanı

Şirket, 30 Haziran 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.

2.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (devamı)

- 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.

2.8 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki (TFRS) Değişiklikler

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

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

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

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

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

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

- UMSK tarafından, Temmuz 2024'te "UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır.

-UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: UFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13'e referans eklenmiştir.
- UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının UFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.
Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektriği Konu Edinen Sözleşmeler

UMSK, Aralık 2024'te "Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektriği Konu Edinen Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.
Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir.

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

UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. Söz konusu Standart Şirket için geçerli değildir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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.

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kasa	26.272	36.668
Bankalar:		
- Vadeli mevduatlar		
TL	*2.742.070.563*	*3.453.964.703*
- Vadesiz mevduatlar		
TL	*351.382*	*4.908.555*
Avro	*97.554*	-
ABD Doları	*7.216*	-
Mevduat faiz gelirleri	233.083.419	6.203.745
Toplam	**2.975.636.406**	**3.465.113.671**

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri üzerinde blokaj bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024 bulunmamaktadır.)

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Hisse senetleri	46.876.932	20.268.624
Diğer menkul kıymetler	24.542	771
Toplam	**46.901.474**	**20.269.395**

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bağlı ortaklıklar	91.235.985	91.235.985
Toplam	**91.235.985**	**91.235.985**

NOT 5 - İLİŞKİLİ TARAFLAR

a) İlişkili taraflardan alacaklar:

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle satış işlemlerinden kaynaklanmaktadır. Bu alacaklar doğası gereği teminatsızdır.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş.	76.504.200	68.302.361
Proen Yenilenebilir Enerji A.Ş.	51.936.316	154.048.341
Toplam	**128.440.516**	**222.350.702**

b) İlişkili taraflara borçlar:

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Profam Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.	9.265.696	2.907.995
Proen Yenilenebilir Enerji A.Ş.	-	174.675
Toplam	**9.265.696**	**3.082.670**

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara diğer borçlar	6.196.360	4.301.114
Toplam	**6.196.360**	**4.301.114**

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	69.455.573	113.735.930
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	128.440.516	222.350.702
Alacak senetleri	2.266.620	-
Diğer ticari alacaklar	-	199.173
Şüpheli ticari alacaklar	10.749.839	8.048.098
Eksi: Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(5.772.517)	(4.931.188)
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(10.749.839)	(8.048.098)
Toplam	**194.390.192**	**331.354.617**

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ticari alacakların vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2024: 30 Gün).

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

b) Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	25.464.403	50.084.524
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	9.265.696	3.082.670
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(1.033.456)	(3.580.235)
Toplam	**33.696.643**	**49.586.959**

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ticari borçların vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2024: 30 Gün).

NOT 7- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kamu alacakları	69.681.616	44.583.089
Verilen depozito ve teminatlar	31.748	37.042
Toplam	**69.713.364**	**44.620.131**

b) Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	6.196.360	4.301.114
Diğer borçlar	274.337	-
Toplam	**6.470.697**	**4.301.114**

Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	24.399.380	25.011.945
Toplam	**24.399.380**	**25.011.945**

NOT 8- STOKLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Diğer stoklar	2.673.768	3.342.581
Toplam	**2.673.768**	**3.342.581**

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Gayrimekulün Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
Ankamall AVM	İndirgenmiş nakit akış	31 Aralık 2024	15.578.431.536
CP Ankara Otel	İndirgenmiş nakit akış	31 Aralık 2024	1.717.125.237
Diğer Arsa ce Arazi	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	543.117.146
			17.838.673.919

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 130.485.700 ABD Doları tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır. (31 Aralık 2024: 132.272.700 ABD Doları). Sigorta teminatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

30 Haziran 2025 Sigorta Değeri

İktisadi Kıymet Cinsi	AVM	Otel	Toplam
Demirbaş-Dekorasyon	1.855.000 ABD Doları	-	1.855.000 ABD Doları
Binalar	87.382.700 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	**115.278.200 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 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2025
Maliyet				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	45.952.618	-	-	45.952.618
Tesis, makine ve cihazlar	19.430.419	-	-	19.430.419
Taşıtlar	21.636.747	-	-	21.636.747
Demirbaşlar	379.518.830	-	-	379.518.830
Yapılmakta olan yatırımlar	-	14.774.936	-	14.774.936
	466.538.614	**14.774.936**	**-**	**481.313.550**
Birikmiş Amortismanlar (-)	**424.122.688**	**6.509.436**	**-**	**430.632.124**
Net Defter Değeri	**42.415.926**			**50.681.426**

NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	2.657.285	-
İş avansları	143.141	80.745
Verilen sipariş avansları	21.202	27.444
Toplam	**2.821.628**	**108.189**

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar	75.521.305	10.851
Gelecek yıllara ait giderler	4.725.511	11.556.445
Toplam	**80.246.816**	**11.567.296**

Kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan sipariş avansları	18.402.690	5.991.573
Gelecek aylara ait gelirler	1.879.043	-
Toplam	**20.281.733**	**5.991.573**

NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (DEVAMI)

Uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait gelirler	860.510	3.512.387
Toplam	**860.510**	**3.512.387**

NOT 12 - KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıkları:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İzin karşılığı	422.687	373.879
Toplam	**422.687**	**373.879**

Diğer kısa vadeli karşılıklar:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılığı	14.481.819	16.896.507
Toplam	**14.481.819**	**16.896.507**

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	2.884.392	3.200.043
Toplam	**2.884.392**	**3.200.043**

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. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 46.655,43 TL. (31 Aralık 2024: 35.058,58 TL) tavanına tabidir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili raporlama tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %23 enflasyon ve %28 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,07 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır.

NOT 13 - TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu teminatların toplam tutarı	13.994.582	15.456.184
- Verilen teminat mektupları	*13.994.582*	*15.456.184*
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	**13.994.582**	**15.456.184**

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

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

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
Pay Sahipleri	**Pay Oranı %**	**Pay Tutarı**	**Pay Oranı %**	**Pay Tutarı**
Torunlar GYO A.Ş.	15%	35.884.800	15%	35.884.800
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı		*35.884.800*		*35.884.800*
Diğer Ortaklar (*)	85%	206.035.200	85%	206.035.200
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı		*205.615.200*		*205.615.200*
-Borsada İşlem Görmeyen Hisse Oranı		*420.000*		*420.000*
Toplam	**100%**	**241.920.000**	**100%**	**241.920.000**

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.

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

b) Diğer özkaynak kalemleri

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	1.784.022.991	1.784.022.991
Toplam	**1.784.022.991**	**1.784.022.991**

NOT 15- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Yurtiçi satışlar	1.221.933.058	1.063.774.113
Satış iadeleri (-)	(7.317.816)	(15.919.455)
Hasılat	**1.214.615.242**	**1.047.854.658**
Satılan hizmet maliyeti (-)	(203.805.345)	(207.985.706)
Satışların maliyeti	**(203.805.345)**	**(207.985.706)**
Brüt kar	**1.010.809.897**	**839.868.952**

NOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Banka kredileri dışında varlık ve yükümlülüklerden kaynaklanan kur farkı gelirleri	43.246.862	-
Reeskont faiz gelirleri	5.259.925	1.247.273
Konusu kalmayan şüpheli alacaklar	2.397.529	-
Hurda satış gelirleri	2.094.961	-
Diğer gelirler	1.299.337	3.633.156
Toplam	**54.298.614**	**4.880.429**

NOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER (DEVAMI)

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Banka kredileri dışında varlık ve yükümlülüklerden kaynaklanan kur farkı giderleri	(44.832.309)	-
Reeskont faiz giderleri	(8.841.099)	(1.571.411)
Şüpheli alacak karşılık giderleri	(6.436.348)	-
Komisyon giderleri	(637.031)	(22.118)
Dava karşılığı giderleri	-	(10.990.803)
Diğer	(2.369.639)	(1.819.008)
Toplam	**(63.116.426)**	**(14.403.340)**

NOT 17 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Adat gelirleri	62.525.974	-
Kira gelirleri	26.550.403	1.728.457
Menkul kıymet satış karları	16.720.926	22.584.534
Bağlı ortaklıklarıdan temettü gelirleri	8.841.288	21.531.199
Toplam	**114.638.591**	**45.844.190**

NOT 18 - FİNANSMAN GELİRLERİ

Finansman faaliyetlerinden gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Vadeli mevduat faiz gelirleri	757.701.896	128.315.935
Kur farkı giderleri	-	255.245.251
Toplam	**757.701.896**	**383.561.186**

NOT 19 – NET PARASAL KAZANÇ / KAYIP

Parasal olmayan kalemler	**30.06.2025**
Finansal durum tablosu kalemleri	**36.501.979**
Stoklar	419.375
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.688.576.367
Finansal yatırımlar	50.785.985
Maddi duran varlıklar	28.569.656
Maddi olmayan duran varlıklar	102.017
Ödenmiş sermaye	(1.784.022.991)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(682.651.529)
Geri alınmış paylar	258.030.091
Geçmiş yıllar karları	(3.523.306.992)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	**(72.445.277)**
Hasılat	(55.876.347)
Satışların maliyeti	4.758.157
Genel yönetim giderleri	10.999.068
Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler	(29.818.293)
Yatırım faaliyetlerinden gelir/giderler	(301.109)
Finansman gelir/giderleri	(2.206.753)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	**(35.943.298)**

NOT 20 - GELİR VERGİSİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Şirket'in bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2025	**31 Aralık 2024**
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(4.597.440.979)	(4.167.832.284)
Ertelenen vergi varlığı, net	**(4.597.440.979)**	**(4.167.832.284)**

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	**1 Ocak- 30 Haziran 2024**
Ertelenmiş vergi (geliri)	(1.025.235.716)	-
Toplam	**(1.025.235.716)**	**-**

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.

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.

NOT 20 - GELİR VERGİSİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (DEVAMI)

Ertelenmiş vergiler

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

	Kümülatif geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17.666.966.070	13.658.364.158	(4.587.578.380)	(4.097.509.247)
Dava karşılığı düzeltmesi	(14.481.819)	(16.896.507)	4.344.546	5.068.953
Reeskont düzeltmesi	(5.772.517)	-	1.731.755	-
Duran varlık düzeltmesi	53.355.029	261.393.699	(16.006.509)	(78.418.110)
Kıdem tazminatı karşılığı	(2.884.392)	3.200.043	865.318	960.013
Faiz gelirleri	1.401.325	-	(420.398)	-
İzin karşılığı	(422.687)	(373.879)	126.806	112.164
Vadeli hesap faiz tahakkuk düzeltmesi	(45.206.986)	-	13.562.096	-
Finansal yatırımlar	41.733.018	-	(12.519.905)	-
Diğer düzeltmeler	5.154.355	6.513.146	(1.546.308)	1.953.943
Ertelenmiş vergi varlığı			**(4.597.440.979)**	**(4.167.832.284)**

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur. (2024: %30)

NOT 21 - 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 (31 Aralık 2024: 1 TL'dir.).

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Dönem net karı	789.378.158	549.463.456
Hisse adedi	233.582.013	234.642.069
Hisse başına kazanç (TL)	**3,38**	**2,34**

NOT 22- FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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:

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket'in yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Döviz cinsinden varlıklar	104.922	3.986.262
Döviz cinsinden yükümlülükler	(16.526.428)	(28.677.682)
Net yabancı para pozisyonu	**(16.421.506)**	**(24.691.420)**

30 Haziran 2025	**ABD Doları**	**Avro**	**TL Karşılığı**
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka	182	2.096	104.770
Hesapları dahil)	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**182**	**2.096**	**104.770**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	**182**	**2.096**	**104.770**
9. Toplam Varlıklar (4+8)	-	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(398.264)	(15.000)	(16.526.428)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**(398.264)**	**(15.000)**	**(16.526.428)**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**(398.264)**	**(15.000)**	**(16.526.428)**
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)	**(398.082)**	**(12.904)**	**(16.421.506)**
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık /			
(Yükümlülük)			
Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**(398.082)**	**2.096**	**(15.722.395)**

NOT 22 - 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 Hesapları dahil)	1.642	73.569	3.986.262
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**1.642**	**73.569**	**3.986.262**
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)	**1.642**	**73.569**	**3.986.262**
10. Ticari Borçlar	(144.500)	-	(7.348.543)
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	**(144.500)**	**-**	**(7.348.543)**
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(403.764)	(15.000)	(21.329.139)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**(403.764)**	**(15.000)**	**(21.329.139)**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**(548.264)**	**(15.000)**	**(28.677.682)**
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)	**(546.622)**	**(58.569)**	**(24.691.420)**
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**(546.622)**	**(58.569)**	**(24.691.420)**

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.

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

30 Haziran 2025

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	1.583.455	(1.583.455)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki	1.583.455	(1.583.455)
AVRO'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:		
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	79.680	(79.680)
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- AVRO net etki	79.680	(79.680)
Toplam	**1.663.135**	**(1.663.135)**

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	(1.925.383)	1.925.383
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki	(1.925.383)	1.925.383
AVRO'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:		
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	(215.199)	215.199
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- AVRO net etki	(215.199)	215.199
Toplam	**(2.140.582)**	**2.140.582**

NOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**30 Haziran 2025**	**31 Aralık 2024**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.742.552.987	3.479.179.323
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	17.838.673.919	17.295.556.772
C	İştirakler	Md.24/(b)	91.235.985	91.235.985
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md .23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		683.350.276	982.988.756
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**Md.3/(p)**	**21.355.813.167**	**21.848.960.836**
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)	24.399.380	4.301.114
I	Öz Kaynaklar	Md.31	16.609.988.739	17.524.977.743
	Diğer Kaynaklar		**4.721.425.048**	**4.319.681.979**
	Toplam Kaynaklar	**Md.3/(p)**	**21.355.813.167**	**21.848.960.836**

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	1.219.988.000	1.379.536.828
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.742.070.564	3.453.964.702
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)	543.117.146	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	91.235.985	91.235.985
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)	46.901.474	20.268.624

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Oran	30 Haziran 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	89,24%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	7,56%	≤%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	2,54%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	0,43%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	0,15%	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari- Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2- A1)/D	7,13%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	0,22%	≤%10