Rapor tarihi: 4 Mart 2026
Rapor sayısı: BD: 2026/17

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

İÇİNDEKİLER

Konsolide bağımsız denetçi raporu 2-6
Konsolide finansal durum tabloları 7-8
Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu 9
Konsolide özkaynak değişim tablosu 10
Konsolide nakit akış tablosu 11
Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar 12-63
Portföy sınırları uyum raporu 64-66

Güncel Group

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Görüş

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

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 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 konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan 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.

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.

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

Hasılatın finansal tablolara kaydedilmesi	*Kilit denetim konusu için uygulanan denetim prosedürleri*
Hasılat, yıl içerisinde uygulanan stratejilerin sonuçlarının değerlendirilmesi ve performans takibi açısından en önemli ölçüm kriteridir. Şirket'in ana faaliyeti alışveriş merkezi ve otelden kira geliri elde etmektir. Denetim çalışmalarımızda bu konuya Grup'un 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarında birden fazla hesaba önemli etkisinin olması, hasılatın muhasebeleştirilmesinde muhasebe standartlarının uygulanmasının karmaşık olması, muhasebeleştirilen hasılat tiplerinin birbirlerinden farklı niteliklerde olması ve yönetim tarafından yapılan bazı tahminleri ve varsayımları içermesi, nedenlerinden dolayı odaklanmış bulunuyoruz Grup'un muhasebe politikalarına ve hasılat tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2.9 ve 18'de yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, hasılatın finansal tablolara kaydedilmesi ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin dizaynı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Grup'un satış ve teslimat prosedürleri analiz edilmiştir. Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik Grup'un muhasebe politikasının uygunluğunun değerlendirilmiştir. Grup'un mevcut müşterileri içerisinden riskli ve yüksek hacimli müşteriler belirlenerek, söz konusu tarih aralığında gerçekleşen satışların ilgili bölümlerden satış listeleri temin edilmiş ve popülasyon olarak belirlenmiştir. Bu listelerin tamlığı ve doğruluğunun kontrolü yapılmıştır. Bu kilit denetim konusunu ele almak için denetim prosedürleri tasarlarken hasılatın kaydedilmesine ilişkin Şirket yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TMS'ye ve ilgili mevzuata uygun olup olmadığı göz önünde bulundurulmuştur. Risk değerlendirme çalışmalarımızda Grup'un hasılata ilişkin tasarladığı iç kontrol prosedürlerinin etkinliği değerlendirilmiştir. Hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş işlemlerden seçilen örneklem üzerinden, işlem bazında hasılata ilişkin gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle karşılaştırarak test edilmiştir. Hasılat sürecine ilişkin uyguladığımız prosedürlerin neticesinde, hasılatın kaydedilmesi konusunda önemli bir yanlışlık veya hataya rastlanılmamıştır.

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, 19.002.713.053 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerleme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Dipnot 11'de açıklanmıştır. 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. Değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme sırasında kullanılan varsayımlar, takdir edilen değer piyasa ve sektör verileri ile karşılaştırılarak kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. Ayrıca konsolide finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır. Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

Grup yönetimi; konsolide 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.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirme niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide 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 konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Güncel Group

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

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

- Konsolide 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).

- Grup'un 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.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un 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, konsolide 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

- Konsolide 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.

- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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 konsolide 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 Grup'un 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.

T.C. BAĞIMSIZ DENETÇİ 3148 1923

Yılmaz SEZER, YMM
Sorumlu Denetçi
Ankara, 4 Mart 2026

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide 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	4	3.361.631.386	3.962.553.735	3.205.705.475
Finansal yatırımlar	5	1.259.426.763	22.722.239	67.839.485
Ticari alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	*6*	*142.086.455*	*133.988.679*	*148.864.260*
Diğer alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	*8*	*224.756.336*	*51.210.673*	*28.793.145*
Stoklar	9	7.414.189	9.775.069	11.077.102
Peşin ödenmiş giderler	10	9.678.205	24.988.268	38.499.562
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	1.678.507	626.770	7.275.305
Diğer dönen varlıklar	16	39.149.993	52.796.946	4.866.879
Ara toplam		**5.045.821.834**	**4.258.662.379**	**3.512.921.213**
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar		45.609.931	-	-
Toplam dönen varlıklar		**5.091.431.765**	**4.258.662.379**	**3.512.921.213**
Yatırım amaçlı gayrımenkuller	11	19.002.713.053	18.086.191.448	19.676.277.323
Maddi duran varlıklar	12	2.971.030.085	2.779.264.392	2.313.090.109
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.162.954	1.312.082	774.744
Peşin ödenmiş giderler	10	63.519.302	183.262.807	52.444.654
Toplam duran varlıklar		**22.038.425.394**	**21.050.030.729**	**22.042.586.830**
Toplam varlıklar		**27.129.857.159**	**25.308.693.108**	**25.555.508.043**

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tablosu

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

KAYNAKLAR	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
Kısa vadeli borçlanmalar	7	228.727.986	134.625.498	46.413.807
Diğer finansal yükümlülükler	7	10.951.095	3.458.730	137.389
Ticari borçlar				
- İlişkili olmayan taraflara borçlar	*6*	*64.085.223*	*223.886.959*	*56.740.351*
Diğer borçlar				
- İlişkili taraflara diğer borçlar	*8*	*6.196.360*	*4.825.267*	*4.859.306*
- İlişkili olmayan taraflara borçlar	*8*	*3.695.458*	*4.487.665*	*350.503*
Ertelenmiş gelirler	10	63.581.503	46.673.291	59.911.557
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	15	4.113.991	9.261.885	11.945.134
Kısa vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*15*	*4.507.571*	*2.808.890*	*1.787.165*
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	*15*	*30.561.711*	*18.220.539*	*25.711.302*
Dönem karı vergi yükümlülüğü	24	207.592.860	1.148.788	4.941.752
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	56.555.697	65.595.298	48.717.782
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		**680.569.455**	**514.992.810**	**261.516.048**
Uzun vadeli borçlanmalar	7	418.999.350	324.112.960	81.236.669
Diğer borçlar				
- İlişkili olmayan taraflardan diğer borçlar	*8*	*28.010.257*	*28.060.010*	*28.702.349*
Ertelenmiş gelirler	10	2.237.571	4.996.527	3.952.045
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*15*	*11.664.980*	*10.669.445*	*11.777.957*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	288.871.316	3.422.356.732	521.688
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		**749.783.474**	**3.790.195.674**	**126.190.708**
Ödenmiş sermaye	17	241.920.000	241.920.000	241.920.000
Sermaye düzeltmesi farkları	17	2.485.715.325	2.485.715.325	2.485.715.325
Geri alınmış paylar		(398.512.736)	(386.255.960)	(317.572.687)
Kar ve zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler				
- Duran varlıklar yeniden değerleme artışları	*17*	*1.080.099.765*	*1.117.973.263*	*1.234.618.574*
- Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kayıpları	*17*	*(1.424.729)*	*(4.186.985)*	*(6.698.364)*
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	1.464.514.543	1.208.185.742	1.109.239.390
Geçmiş yıllar karları		15.464.471.865	16.589.605.285	17.937.145.923
Net dönem karı		5.362.720.197	(249.452.046)	2.483.433.126
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**25.699.504.230**	**21.003.504.624**	**25.167.801.287**
Toplam özkaynaklar		**25.699.504.230**	**21.003.504.624**	**25.167.801.287**
TOPLAM KAYNAKLAR		**27.129.857.159**	**25.308.693.108**	**25.555.508.043**

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide 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	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2025	*Yeniden Düzenlenmiş* Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024
Hasılat	18	3.122.616.216	2.924.021.372
Satışların maliyeti (-)	18	(684.128.231)	(800.318.133)
Brüt kar		**2.438.487.985**	**2.123.703.239**
Genel yönetim giderleri (-)	19	(84.102.325)	(73.753.797)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(18.148.170)	(24.195.875)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	103.642.485	33.768.385
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(44.515.769)	(29.909.517)
Esas faaliyet karı		**2.395.364.206**	**2.029.612.435**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	1.104.694.460	147.097.857
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(92.528.661)	(1.605.583.845)
Finansman geliri/ (gideri) öncesi faaliyet karı		**3.407.530.005**	**571.126.447**
Finansman gelirleri	22	1.712.294.695	1.305.796.947
Finansman giderleri (-)	22	(319.076.943)	(42.914.782)
Net parasal kazanç /(kayıp)	23	(129.566.063)	(1.383.840.949)
Vergi öncesi kar /(zarar)		**4.671.181.694**	**450.167.663**
Cari dönem vergi gideri	24	(216.767.882)	(8.590.117)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	24	908.306.385	(691.029.592)
Dönem karı /(zararı)		**5.362.720.197**	**(249.452.046)**
Ana ortaklık payları		5.362.720.197	(249.452.046)
Diğer kapsamlı gelir /(gider)		**(35.111.242)**	**(114.133.933)**
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar:			
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/(Azalışları)	12	(42.081.664)	(129.605.901)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		4.208.166	12.960.590
Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	15	3.038.482	2.877.743
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)		(276.226)	(366.365)
Toplam kapsamlı gelir		**5.327.608.955**	**(363.585.979)**
Pay başına kazanç	**25**	**22,80**	**(1,07)**

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide 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	Duran varlıklar yeniden değerleme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılamayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar Kar/Zararı	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2024	**241.920.000**	**2.485.715.325**	**(317.572.687)**	**1.234.618.574**	**(6.698.364)**	**1.109.239.390**	**17.937.145.923**	**2.483.433.126**	**25.167.801.287**	**25.167.801.287**
					-					
Transferler	-	-	-	-	-	98.946.352	2.384.486.774	(2.483.433.126)	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	(982.746.174)	-	(982.746.174)	(982.746.174)
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)	-	-	-	(116.645.311)	2.511.379	-	-	-	(114.133.932)	(114.133.932)
Diğer değişiklikler nedeniyle düzeltmeler	-	-		-	-	-	(2.749.281.238)	-	(2.749.281.238)	(2.749.281.238)
Payların geri alım işlemleri dolayısıyla meydana gelen artış / (Azalış)	-	-	(68.683.273)	-	-	-	-	-	(68.683.273)	(68.683.273)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	(249.452.046)	(249.452.046)	(249.452.046)
31 Aralık 2024	**241.920.000**	**2.485.715.325**	**(386.255.960)**	**1.117.973.263**	**(4.186.985)**	**1.208.185.742**	**16.589.605.285**	**(249.452.046)**	**21.003.504.624**	**21.003.504.624**
1 Ocak 2025	**241.920.000**	**2.485.715.325**	**(386.255.960)**	**1.117.973.263**	**(4.186.985)**	**1.208.185.742**	**16.589.605.285**	**(249.452.046)**	**21.003.504.624**	**21.003.504.624**
Transferler	-	-	-	-	-	256.328.801	(505.780.847)	249.452.046	-	-
Payların geri alım işlemleri dolayısıyla meydana gelen artış / (Azalış)	-	-	(12.256.776)	-	-	-	-	-	(12.256.776)	(12.256.776)
Diğer değişiklikler nedeniyle düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	1.335.980.416	-	1.335.980.416	1.335.980.416
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	(1.955.332.989)	-	(1.955.332.989)	(1.955.332.989)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	(37.873.498)	2.762.256	-	-	-	(35.111.242)	(35.111.242)
	-	-	-	-	-	-	-			
Dönem net karı								5.362.720.197	5.362.720.197	5.362.720.197
									-	-
31 Aralık 2025	**241.920.000**	**2.485.715.325**	**(398.512.736)**	**1.080.099.765**	**(1.424.729)**	**1.464.514.543**	**15.464.471.865**	**5.362.720.197**	**25.699.504.230**	**25.699.504.230**

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide 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		**5.362.720.197**	**(249.452.046)**
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	12,13	116.078.618	30.184.814
Maddi duran varlık satış karları	21	643.891	-
Dava karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	15	16.641.461	412.311
İzin karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	15	4.507.571	2.808.890
Kıdem tazminatı gideri ile ilgili düzeltmeler	15	8.438.605	5.826.061
Gerçeğe uygun değer ile ilgili düzeltmeler		(916.521.605)	1.590.085.875
Reeskont faiz gelirleri/giderleri ile ilgili düzeltmeler		4.855.778	1.644.773
Ticari ve diğer alacakların değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	3.155.339	5.007.953
Net parasal kazanç /(kayıp)		973.586.105	(3.669.807.064)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	24	(1.424.304.386)	6.166.728.675
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		**4.149.801.574**	**3.883.440.242**
Ticari alacaklarıdaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	6	(16.108.893)	(38.774.878)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	9	2.360.880	(2.102.817)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış /azalış ile ilgili düzeltmeler		(173.545.663)	(31.267.892)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	10	135.053.568	(145.261.056)
Diğer varlıklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		13.646.953	(49.426.035)
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler	6	(159.801.736)	185.827.532
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		529.133	13.884.616
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		14.149.256	7.436.443
Diğer yükümlülüklerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(13.339.890)	31.852.261
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(5.147.894)	988.415
Ödenen kıdem tazminatları	15	(2.118.223)	(2.190.868)
Vergi ödemeleri	24	(207.495.809)	(6.686.251)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**3.737.983.256**	**3.847.719.712**
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(395.620.775)	(595.962.233)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satımından kaynaklanan nakit girişleri		(256.462)	182.048
Finansal yatırımlardaki değişimler ile ilgili düzeltmeler		(1.236.704.524)	24.264.921
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		**(1.632.581.761)**	**(571.515.264)**
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		(12.256.776)	(166.297.940)
Finansal borçlanmalardan kaynaklanan nakit girişleri		286.941.629	357.706.696
Finansal borç ödemelerinden kaynaklanan nakit çıkışları		(91.933.111)	3.363.572
Temettü ödemeleri		(1.955.332.989)	(984.796.181)
Ödenen faiz		1.472.725	12.618.158
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		**(1.771.108.522)**	**(777.405.695)**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ /(AZALIŞ)(A+B+C)		**334.292.973**	**2.498.798.753**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		**(935.215.322)**	**(756.589.078)**
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**3.962.553.735**	**2.220.344.060**
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	**4**	**3.361.631.386**	**3.962.553.735**

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NOT 1- GRUP' UN 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 30 Eylül 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 – 31 Aralık 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.

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Grup'un bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Grup'un aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

Yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması, yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Grup'un bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

NOT 2- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait konsolide 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, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem konsolide finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihli konsolide 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 , 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, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
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%

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

TMS 29 uyarınca konsolide 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 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, konsolide özkaynak unsurları ile konsolide 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.

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.

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi (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:

Konsolide finansal durum tablosunun yeniden düzenlenmesi

Konsolide 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.

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	3.962.553.735	16.471.752	3.946.081.983	3.014.754.213
Finansal yatırımlar	22.722.239	(17.751)	22.739.990	17.373.050
Ticari alacaklar	133.988.679	(7.881.000)	141.869.679	108.386.550
Diğer alacaklar	51.210.673	41.059	51.169.614	39.092.905
Stoklar	9.775.069	(301.261)	10.076.330	7.698.182
Peşin ödenmiş giderler	24.988.268	24.540.763	447.505	341.888
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	626.770	-	626.770	478.844
Diğer dönen varlıklar	52.796.946	(152.010)	52.948.956	40.452.299
Toplam dönen varlıklar	**4.258.662.379**	**32.701.552**	**4.225.960.827**	**3.228.577.931**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	18.086.191.448	-	18.086.191.448	13.817.610.000
Maddi duran varlıklar	2.779.264.392	64.469.388	2.714.795.004	2.074.067.318
Maddi olmayan duran varlıklar	1.312.082	449.113	862.969	659.297
Peşin ödenmiş giderler	183.262.807	(214.145.023)	397.407.830	303.614.303
Toplam duran varlıklar	**21.050.030.729**	**(149.226.522)**	**21.199.257.251**	**16.195.950.918**
Toplam varlıklar	**25.308.693.108**	**(116.524.970)**	**25.425.218.078**	**19.424.528.849**

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolide Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi (Devamı)

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**
Kısa vadeli borçlanmalar	134.625.498	108.283.731	26.341.767	20.124.760
Ticari borçlar	223.886.959	(186.657.814)	410.544.773	313.650.753
Diğer Finansal Yükümlülükler	3.458.730	-	3.458.730	2.642.424
Diğer borçlar	9.312.932	4.410.948	4.901.984	3.745.051
Ertelenmiş gelirler	46.673.291	988.261	45.685.030	34.902.756
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	1.148.788	393.312	755.476	577.174
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	9.261.885	-	9.261.885	7.075.957
Kısa vadeli karşılıklar	21.029.429	179.709	20.849.720	15.928.909
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	65.595.298	9.139	65.586.159	50.106.954
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	**514.992.810**	**(72.392.714)**	**587.385.524**	**448.754.738**
				-
Uzun Vadeli Borçlanmalar	324.112.960	(91.163.900)	415.276.860	317.266.004
Diğer borçlar	28.060.010	-	28.060.010	21.437.475
Ertelenmiş gelirler	4.996.527	2	4.996.525	3.817.279
Uzun vadeli karşılıklar	10.669.445	(5.840.584)	16.510.029	12.613.443
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	3.422.356.732	(1.257.556.520)	4.679.913.252	3.575.391.554
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	**3.790.195.674**	**(1.354.561.002)**	**5.144.756.676**	**3.930.525.755**
				-
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				
- Duran varlıklar yeniden değerleme artışları/azalışları	1.117.973.263	1.117.973.263	-	-
- Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazanç / kayıpları	(4.186.985)	(4.186.985)	-	-
Geri alınmış paylar (-)	(386.255.960)	(1.826)	(386.254.134)	(295.093.027)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.208.185.742	123.391.946	1.084.793.796	828.768.049
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	16.589.605.285	(817.622.066)	17.407.227.351	13.298.890.450
Net dönem karı	(249.452.046)	436.072.398	(685.524.444)	(523.731.568)
Toplam özkaynaklar	**21.003.504.624**	**1.310.428.749**	**19.693.075.875**	**15.045.248.356**
Toplam kaynaklar	**25.308.693.108**	**(116.524.967)**	**25.425.218.075**	**19.424.528.849**

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

	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	2.924.021.372	(61.847.520)	2.985.868.892	2.281.164.168
Satışların maliyeti (-)	(800.318.133)	181.800.503	(982.118.636)	(750.325.591)
Brüt kar	**2.123.703.239**	**119.952.983**	**2.003.750.256**	**1.530.838.577**
Pazarlama Giderleri (-)	(73.753.797)	(47.749.401)	(26.004.396)	(19.867.013)
Genel yönetim giderleri (-)	(24.195.875)	52.684.521	(76.880.396)	(58.735.601)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	33.768.385	6.672.672	27.095.713	20.700.765
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(29.909.517)	7.809.138	(37.718.655)	(28.816.551)
Esas faaliyet karı	**2.029.612.435**	**139.369.913**	**1.890.242.522**	**1.444.120.177**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	147.097.857	40.114.053	106.983.804	81.734.205
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(1.605.583.845)	-	(1.605.583.845)	(1.226.644.728)
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları	-	16.504.195	(16.504.195)	(12.608.986)
Finansman geliri/ (gideri) öncesi faaliyet karı	**571.126.447**	**195.988.161**	**375.138.286**	**286.600.668**
Finansman gelirleri	1.305.796.947	35.719.288	1.270.077.659	970.322.459
Finansman giderleri (-)	(42.914.782)	9.962.170	(52.876.952)	(40.397.289)
Net parasal kazanç / (kayıp)	(1.383.840.949)	(341.949.259)	(1.041.891.690)	(795.991.410)
Vergi öncesi kar	**450.167.663**	**(100.279.640)**	**550.447.303**	**420.534.428**
Dönem Vergi Geliri / (Gideri)	(8.590.117)	6.292.994	(14.883.111)	(11.370.499)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(691.029.592)	530.059.045	(1.221.088.637)	(932.895.497)
Dönem karı	**(249.452.046)**	**436.072.399**	**(685.524.445)**	**(523.731.568)**

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

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolide finansal tablolar

Geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir bağlı ortaklığın finansal tabloları, ana ortaklık tarafından hazırlanan finansal tablolara dahil edilmeden önce genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Böyle bir bağlı ortaklığın yabancı bir bağlı ortaklık olması durumunda, yeniden düzenlenmiş finansal tabloları kapanış kurundan çevrilir.

Raporlama dönemi sonları farklı olan konsolide finansal tabloların edilmesi durumunda, parasal ya da parasal olmayan tüm kalemler, konsolide finansal tabloların tarihinde geçerli olan ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

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.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi ve Çevrim Farkları

Grup'un 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. Konsolide Finansal tablolar ise, Grup'un kanuni kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, Grup'un durumunu TFRS'ye uygun sunmak amacıyla TL'nin satın alma gücündeki değişimlerle ilgili olanlar dahil olmak üzere gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Grup 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**
ABD Doları/TL	42,8457	35,2803
Avro/TL	50,2859	36,7362

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların konsolide finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile; ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır.

Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili TFRS'ler uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TFRS 9 *Finansal Araçlar* standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

2.2 TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınarak hazırlanmıştır.

2.3 İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

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 Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

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. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2025 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait konsolide 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 Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

- TMS 21 Değişiklikleri - Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı Söz konusu standart, Grup için geçerli değildir.

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

2.8. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (Devamı)

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

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

- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11
- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar
- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi

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

Grup finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

Grup finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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

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

Grup finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

2.8. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

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

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

- UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablo Sunum Para Birimi

Grup bünyesinde yer alan şirketlerin finansal tablolarındaki her bir kalem, şirketlerin operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda fonksiyonel olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ("geçerli para birimi"). Konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal tablo sunum para birimi olan Türk Lirası kullanılarak sunulmuştur.

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.

Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Grup, 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. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Grup'un 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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, konsolide finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,

(i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
(ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
(iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

(i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
(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, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme 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.

Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklar

Grup'un finans sektörü faaliyetlerinden alacakları etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetleriüzerinden muhasebeleştirilmektedir.

Ticari alacaklar

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarları 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.

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ticari borçlar

Ticari borçlar, Grup'un 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.

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 9).

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.

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- 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**.**

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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 itfa edilir.

Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kontrolü Grup'un 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.

Sözleşmeye bağlı müşteri ilişkileri

Bir işletme birleşmesiyle elde edilen sözleşmeye bağlı müşteri ilişkileri, satın alım tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle muhasebeleştirilir. Sözleşmeye bağlı müşteri ilişkilerinin belirli bir ekonomik ömrü vardır ve maliyet bedelinden birikmiş itfa payının düşülmesi ile muhasebeleştirilir. İtfa payı, müşteri ilişkilerinin tahmini ömrü üzerinden doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanmaktadır.

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İlişkili taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

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

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Grup ile ilişkili sayılır:
   (i) İşletme ve Grup'un 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, Grup'un ya da Grup ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Grup'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Grup 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.

Hasılat

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı konsolide finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

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

(a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
(b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
(c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
(d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
(e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

NOT 2- KONSOLİDE 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 zarda 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 7).

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Grup finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Grup'un konsolide finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direkt olarak kar veya zarara yansıtılır.

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Grup, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dahil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Grup, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dahil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Grup, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirde sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:
(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.
Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve "finansman gelirleri – faiz gelirleri" kaleminde gösterilir.

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

(ii) Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Grup tarafından elde tutulan özel sektör tahvillerinin gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Özel sektör tahvilleri ilk olarak gerçeğe uygun değerine işlem maliyetleri eklenerek ölçülür. Daha sonra bu özel sektör tahvillerinde kur farkı kazanç ve kayıplarından kaynaklanan değişimler (aşağıya bakınız), değer düşüklüğü kazanç veya kayıpları (aşağıya bakınız) ve etkin faiz yöntemi ((i)'e bakınız) kullanılarak hesaplanan faiz gelirleri, kar veya zararda muhasebeleştirilir. Kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar, bu özel sektör tahvilleri itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülürse kar veya zararda muhasebeleştirilecek olan tutarlarla aynıdır. Bu özel sektör tahvillerinin defter değerindeki diğer tüm değişiklikler diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilir ve yeniden değerleme fonu altında sunulur. Bu özel sektör tahvilleri finansal tablo dışı bırakıldığında önceden diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilmiş olan toplam tutar kar veya zarara yeniden sınıflandırılır.

(iii) Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları

İlk defa finansal tablolara almada Grup, ticari amaçla elde tutulmayan her bir özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirde sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunabilir.

Bir finansal varlık aşağıdaki durumlarda ticari amaçla elde tutulduğu varsayılır:

- yakın bir tarihte satılma amacıyla edinilmişse; veya
- ilk defa finansal tablolara alınma sırasında Grup'un birlikte yönettiği belirli finansal araçlardan oluşan portföyün bir parçasıysa ve son zamanlarda Grup'un kısa dönemde kar etme konusunda eğilimi bulunduğu yönünde kanıt bulunmaktaysa; veya
- türev araçsa (finansal teminat sözleşmesi veya tanımlanmış ve etkin korunma aracı olan türev araçlar hariç).

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar başlangıçta gerçeğe uygun değeri üzerine işlem maliyetleri eklenerek ölçülür. Daha sonra, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilip yeniden değerleme fonunda birikirler. Özkaynak yatırımlarının elden çıkarılması durumunda, birikmiş olan toplam kazanç veya kayıp birikmiş karlara aktarılır.

Özkaynak araçlarından elde edilen temettüler, yatırım maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadığı sürece TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilir. Temettüler kar veya zararda "yatırım faaliyetlerinden gelirler" kaleminde gösterilir.

(iv) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar ((i) – (iii)'e bakınız) gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin (bakınız korunma muhasebesi politikası) bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Grup önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve *kira alacakları* için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Grup diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Grup o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

Grup, finansal yükümlülüğü ilk defa konsolide finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

Grup, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

(a) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dahil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Grup, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde konsolide finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, konsolide finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

(c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından konsolide finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

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. Grup'un 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.

Grup, 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.

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme (devamı)

"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

Grup, 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. Grup tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Grup'un her işletmesinin kendi konsolide finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Her bir işletmenin konsolide finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir.

Bilançoda yer alan dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

NOT 2- KONSOLİDE 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.

Karşılıklar her bilanço tarihinde gözden geçirilmekte ve yönetimin en iyi tahminlerini yansıtacak şekilde gerekli düzenlemeler yapılmaktadır.

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

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, raporlama tarihi ile raporun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, raporlama tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

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- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi (Devamı)

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.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kâr payı ve ikramiye ödemeleri

Grup, bazı düzeltmeler sonrası şirket hissedarlarına ait karı dikkate alan bir yönteme dayanarak hesaplanan kar payı ve ikramiyeyi yükümlülük ve gider olarak kaydetmektedir. Grup, sözleşmeye bağlı bir zorunluluk ya da zımni bir yükümlülük yaratan geçmiş bir uygulamanın olduğu durumlarda karşılık ayırmaktadır.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Sermaye ve Temettüler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Bölümlere göre raporlama

Bir faaliyet bölümünün, raporlanabilir bölüm olarak belirlenebilmesi için, işletme dışı müşterilere yapılan satışlar ve bölümler arası satışlar veya transferler de dahil olmak üzere, hasılatının, işletme içi ve dışı tüm faaliyet bölümlerinin toplam hasılatının %10'unu veya daha fazlasını oluşturması, raporlanan kâr veya zararının %10'u veya daha fazlası olması veya varlıklarının, tüm faaliyet bölümlerinin toplam varlıklarının %10'u veya daha fazlası olması gerekmektedir.

Yönetimin bölüme ilişkin bilgilerin finansal tablo kullanıcıları için faydalı olacağına inanması durumunda, yukarıdaki sayısal alt sınırlardan herhangi birini karşılamayan faaliyet bölümleri de raporlanabilir bölümler olarak değerlendirilebilir ve bunlara ilişkin bilgiler ayrı olarak açıklanabilir.

NOT 3- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Cari Dönem	**Ankamall AVM**	**CP Ankara Otel**	**Enerji**	**Eliminasyon**	**Total**
Hasılat	2.900.930.581	216.211.858	345.470.060	(339.996.283)	3.122.616.216
Satışların Maliyeti (-)	(526.758.101)	(290.543.866)	(256.457.470)	389.631.206	(684.128.231)
BRÜT KAR / (ZARAR)	**2.374.172.480**	**(74.332.008)**	**89.012.590**	**49.634.923**	**2.438.487.985**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(59.938.786)	(20.532.508)	(3.631.031)	-	(84.102.325)
Pazarlama Giderleri (-)	-	(18.148.170)	-	-	(18.148.170)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	69.732.253	32.702.744	2.287.488	(1.080.000)	103.642.485
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(39.447.525)	(497.839)	(4.570.405)	-	(44.515.769)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	**2.344.518.422**	**(80.807.781)**	**83.098.642**	**48.554.923**	**2.395.364.206**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1.109.525.661	1.661.903	(19.845)	(6.473.259)	1.104.694.460
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(92.528.661)	-	-	-	(92.528.661)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	**3.361.515.422**	**(79.145.878)**	**83.078.797**	**42.081.664**	**3.407.530.005**
Finansman Gelirleri	1.692.937.044	1.994.040	42.291.316	(24.927.705)	1.712.294.695
Finansman Giderleri (-)	(77.236.104)	(41.682.701)	(225.085.843)	24.927.705	(319.076.943)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	(216.237.918)	11.233.895	89.043.236	(13.605.276)	(129.566.063)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	**4.760.978.444**	**(107.600.644)**	**(10.672.494)**	**28.476.388**	**4.671.181.694**

	31 Aralık 2025	**31 Aralık 2024**
Varlıklar		
Bölümlere İlişkin Varlıklar	19.002.713.053	19.002.713.053
AVM	*18.469.400.000*	*18.469.400.000*
Diğer Arsa ve Arazi	*533.313.053*	*533.313.053*
Bölümleri İlişkilendirilmeyen Varlıklar	8.127.144.106	6.305.980.055
Toplam Varlıklar	**27.129.857.159**	**25.308.693.108**

NOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	1.092.301	421.018	432.091
Bankalar			
- Vadeli mevduatlar			
TL	2.371.768.046	3.744.941.481	32.513.829
Avro	699.014.801	-	364.469.492
ABD doları	177.908.669	-	2.744.596.424
- Vadesiz mevduatlar			
TL	3.179.986	2.305.281	1.312.989
Avro	603.210	3.542.749	253.167
ABD doları	1.548.943	326.084	55.824.789
Mevduat faiz gelirleri	99.781.868	208.768.983	1.513.583
Diğer hazır değerler (*)	6.733.562	2.248.139	4.789.111
Toplam	**3.361.631.386**	**3.962.553.735**	**3.205.705.475**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un nakit ve nakit benzerleri üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2024 bulunmamaktadır).

(*) Diğer hazır değerler pos gelirlerinden oluşmaktadır.

NOT 5- FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hisse senetleri	51.890.698	22.720.898	-
Yatırım Fonu (*)	1.207.536.065	1.341	67.839.485
	1.259.426.763	**22.722.239**	**67.839.485**

(*) Şirket'in portföyünde bulunan yatırım fonlarından oluşmaktadır.

NOT 6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	1 Aralık 2023
Ticari alacaklar	145.862.393	137.825.220	150.238.086
Diğer ticari alacaklar	-	223.445	322.607
Şüpheli ticari alacaklar	9.859.216	12.123.100	12.639.776
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(9.859.216)	(12.123.100)	(12.639.776)
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(3.775.938)	(4.059.986)	(1.696.433)
Toplam	**142.086.455**	**133.988.679**	**148.864.260**

NOT 6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (DEVAMI)

a) Ticari alacaklar (Devamı)

Şüpheli ticari alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Açılış bilançosu	12.123.100	11.273.911
Yıl içerisinde meydana gelen artışlar (Not 20)	12.169.297	15.452.430
Yıl içerisindeki tahsilatlar (-) (Not 20)	(9.013.958)	(10.444.477)
Enflasyon etkisi	(5.419.223)	(4.158.764)
Kapanış bilançosu	**9.859.216**	**12.123.100**

b) Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	63.670.651	225.300.385	56.990.419
Borç senetleri	675.000	-	-
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(396.949)	(1.413.426)	(250.068)
Diğer ticari borçlar	136.521	-	-
Toplam	**64.085.223**	**223.886.959**	**56.740.351**

NOT 7- FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Türk lirası krediler	21.298.648	35.450.458	46.413.807
Avro krediler	207.429.338	99.175.040	-
Diğer mali borçlar	10.951.095	3.458.730	137.389
Kısa vadeli finansal borçlar	**239.679.081**	**138.084.228**	**46.551.196**
Türk lirası krediler	-	26.587.842	81.236.669
Avro krediler	418.999.350	297.525.118	-
Uzun vadeli finansal borçlar	**418.999.350**	**324.112.960**	**81.236.669**
Toplam finansal borçlar	**658.678.431**	**462.197.188**	**127.787.865**

NOT 8- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	33.837	44.290	63.709
Diğer çeşitli alacaklar	224.722.499	51.166.383	28.729.436
Toplam	**224.756.336**	**51.210.673**	**28.793.145**

b) Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	3.536.977	58.902	85.041
İlişkili tarafara diğer borçlar (*)	6.196.360	4.825.267	4.859.306
Diğer çeşitli borçlar	158.481	4.428.763	265.462
Toplam	**9.891.818**	**9.312.932**	**5.209.809**

(*) İlgili tutar gerçek kişi ortaklara ödenecek olan temettü tutarlarından oluşmaktadır.

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 9- STOKLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlk madde ve malzeme	4.071.836	4.274.293	5.433.998
Diğer stoklar	3.342.353	5.500.776	5.643.104
Toplam	**7.414.189**	**9.775.069**	**11.077.102**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla stok değer düşüklüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

NOT 10- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER/ GİDERLER

a) Peşin ödenmiş giderler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen sipariş avansları	9.471.572	24.880.552	38.436.717
İş avansları	206.633	107.716	62.845
Toplam	**9.678.205**	**24.988.268**	**38.499.562**

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen avanslar	63.519.302	183.262.807	52.444.654
Toplam	**63.519.302**	**183.262.807**	**52.444.654**

b) Ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları	26.923.518	7.980.560	21.983.389
Alınan diğer avanslar	36.534.224	38.530.737	37.928.168
Gelecek aylara ait gelirler	123.761	161.994	-
Toplam	**63.581.503**	**46.673.291**	**59.911.557**

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait gelirler	2.237.571	4.996.527	3.952.045
Toplam	**2.237.571**	**4.996.527**	**3.952.045**

NOT 11- 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
Diğer Arsa ce Arazi	İndirgenmiş nakit akış	31.12.2025	533.313.053
			19.002.713.053

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	17.476.887.659
Diğer Arsa ve Arazi	İndirgenmiş nakit akış	31.12.2024	609.303.789
			18.086.191.448

SPK'nın gayrimenkul değerleme listesinde bulunan Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporuna göre Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri, SPK'nın III-62.1. sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları hakkında Tebliğ" hükümlerince, tebliğ ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak değerlenmiştir. Değerleme sırasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmış, elde edilen analiz sonuçlarının değerlendirilmesi sonucunda gelir yaklaşımında elde edilen aşağıdaki değerler nihai değer olarak kabul edilmiştir. 31 Aralık 2025 raporlama dönemi itibarıyla gerçeğe uygun bedel değerlemesi yaptırılmamış olup 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporu kullanılmıştır.

30 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 150.269.485 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	Proen	Toplam
Demirbaş-Dekorasyon	1.855.000 ABD Doları	4.813.785 ABD Doları	-	6.668.785 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
Güneş Enerjisi Sistemi Üretim Tesisi	-	1.850.000 ABD Doları	13.120.000 ABD Doları	14.970.000 ABD Doları
Toplam	**114.783.200 ABD Doları**	**22.366.285 ABD Doları**	**13.120.000 ABD Doları**	**150.269.485 ABD Doları**

31 Aralık 2024 Sigorta Değeri

İktisadi Kıymet Cinsi	AVM	Toplam
Demirbaş-Dekorasyon	3.452.000 ABD Doları	3.452.000 ABD Doları
Binalar	102.590.200ABD 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**	**132.272.700 ABD Doları**

NOT 12- MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler (*)	Değerleme	31 Aralık 2025
Maliyet						
Arazi ve arsalar	72.444.207	-	-	(72.444.207)	-	-
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	51.552.607	-	-	-	-	51.552.607
Binalar	1.926.381.664	-	-	-	(42.081.664)	1.884.300.000
Tesis, makine ve cihazlar	118.721.139	356.263	-	852.592.613	-	971.670.015
Taşıtlar	31.114.430	1.488.090	-	-	-	32.602.520
Demirbaşlar	446.678.953	2.153.565	(923.969)	-	-	447.908.549
Yapılmakta olan yatırımlar	631.436.395	391.622.857	-	(825.758.337)	-	197.300.915
Özel maliyetler	69.286	-	-	-	-	69.286
	3.278.398.681	**395.620.775**	**(923.969)**	**(45.609.931)**	**(42.081.664)**	**3.585.403.892**
Birikmiş amortismanlar (-)						
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	42.059.673	1.420.420	-	-	-	43.480.093
Tesis, makine ve cihazlar	22.094.760	99.153.127	-	-	-	121.247.887
Taşıtlar	13.647.672	5.973.876	-	-	-	19.621.548
Demirbaşlar	421.291.720	9.219.354	(536.540)	-	-	429.974.534
Özel maliyetler	40.464	9.281	-	-	-	49.745
	499.134.289	**115.776.058**	**(536.540)**	**-**	**-**	**614.373.807**
Net defter değeri	**2.779.264.392**					**2.971.030.085**

*Transferlerdeki 45.609.931 TL'lik turar cari yılda satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar içerisinde gösterilmiştir.

NOT 12- MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Değerleme	31 Aralık 2024
Maliyet						
Arazi ve arsalar	96.756.036	3.235.590	-	(27.547.419)	-	72.444.207
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	51.552.607	-	-	-	-	51.552.607
Binalar	2.055.987.565	-	-	-	(129.605.901)	1.926.381.664
Tesis, makine ve cihazlar	21.798.297	19.917.549	-	77.005.293	-	118.721.139
Taşıtlar	29.782.684	1.331.746	-	-	-	31.114.430
Demirbaşlar	444.254.306	2.424.647	-	-	-	446.678.953
Yapılmakta olan yatırımlar	82.293.664	598.600.605	-	(49.457.874)	-	631.436.395
Özel maliyetler	39.225	30.061	-	-	-	69.286
	2.782.464.384	**625.540.198**	**-**	**-**	**(129.605.901)**	**3.278.398.681**
Birikmiş amortismanlar (-)						
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	40.610.057	1.449.616	-	-	-	42.059.673
Tesis, makine ve cihazlar	10.246.711	11.848.049	-	-	-	22.094.760
Taşıtlar	7.661.879	5.985.793	-	-	-	13.647.672
Demirbaşlar	410.827.518	10.464.202	-	-	-	421.291.720
Özel maliyetler	28.110	12.354	-	-	-	40.464
	469.374.275	**29.760.014**	**-**	**-**	**-**	**499.134.289**
Net defter değeri	**2.313.090.109**					**2.779.264.392**

NOT 12- MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömrü
Binalar	50 yıl
Tesis, makine ve cihazlar	5 - 15 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	3 - 15 yıl
Özel maliyetler	5 yıl

NOT 13- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**31 Aralık 2025**
Maliyet				
Haklar	2.005.385	106.605	-	2.111.990
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3.382.997	46.827	-	3.429.824
	5.388.382	**153.432**	**-**	**5.541.814**
Birikmiş amortismanlar (-)				
Haklar	1.434.355	195.503	-	1.629.858
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	2.641.945	107.057	-	2.749.002
	4.076.300	**302.560**	**-**	**4.378.860**
Net defter değeri	**1.312.082**			**1.162.954**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**31 Aralık 2024**
Maliyet				
Haklar	1.433.675	571.710	-	2.005.385
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	2.979.903	403.094	-	3.382.997
	4.413.578	**974.804**	**-**	**5.388.382**
Birikmiş amortismanlar (-)				
Haklar	1.097.249	337.106	-	1.434.355
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	2.541.585	100.360	-	2.641.945
	3.638.834			**4.076.300**
Net defter değeri	**774.744**			**1.312.082**

NOT 13- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömrü
Bilgisayar yazılımları	3 - 15 yıl

Maddi ve maddi olmayan duran varlık amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	**31 Aralık 2024**
Satışların maliyeti	114.731.045	29.332.941
Genel yönetim giderleri (Not 19)	1.347.573	851.873
Toplam	**116.078.618**	**30.184.814**

NOT 14- TAAHHÜTLER

	31 Aralık 2025	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu teminatların toplam tutarı			
- 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 Grup Şirketleri lehine 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 FAYDALARA İLİŞKİN KOŞULLU VARLIKLAR, YÜKÜMLÜLÜKLER VE KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personele borçlar	2.461	5.615.308	6.679.476
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	4.111.530	3.646.577	5.265.658
Toplam	**4.113.991**	**9.261.885**	**11.945.134**

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İzin karşılığı	4.507.571	2.808.890	1.787.165
Toplam	**4.507.571**	**2.808.890**	**1.787.165**

Kullanılmamış izin karşılığının yıl içerisindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi	2.808.890	1.787.165
Yıl içinde ayrılan/kullanılan karşılık tutarı, net	4.507.571	1.571.060
Enflasyon etkisi	(2.808.890)	(549.335)
Kapanış bakiyesi	**4.507.571**	**2.808.890**

Diğer kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dava karşılığı	30.561.711	18.220.539	25.711.302
Toplam	**30.561.711**	**18.220.539**	**25.711.302**

Dava karşılıklarının yıl içerisindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi	18.220.539	25.711.302
Yıl içinde ayrılan/kullanılan karşılık tutarı-net (Not 20)	16.641.461	412.311
Enflasyon etkisi	(4.300.289)	(7.903.074)
Kapanış bakiyesi	**30.561.711**	**18.220.539**

NOT 15- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KOŞULLU VARLIKLAR, YÜKÜMLÜLÜKLER VE KARŞILIKLAR (DEVAMI)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	11.664.980	10.669.445	11.777.957
Toplam	**11.664.980**	**10.669.445**	**11.777.957**

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, 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 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 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili raporlama tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %26,30 enflasyon ve %31,10 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,65 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2025: 46.655,43 TL).

Kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Açılış bilançosu	10.669.445	11.777.957
Hizmet maliyeti	6.411.565	5.208.645
Faiz maliyeti (Not 22)	2.027.040	617.416
Yıl içerisindeki ödemeler	(2.118.223)	(2.190.868)
Aktüeryal (kazançlar) /kayıplar	(3.038.482)	(2.877.743)
Enflasyon etkisi	(2.286.365)	(1.865.962)
Kapanış bilançosu	**11.664.980**	**10.669.445**

NOT 16- DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
Devreden KDV	24.653.534	41.242.379	4.847.036
Diğer KDV	14.470.959	11.531.685	-
Personel avansları	25.500	22.882	19.843
Toplam	**39.149.993**	**52.796.946**	**4.866.879**

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	56.526.421	65.553.290	48.675.513
Diğer yükümlülükler	29.276	42.008	42.269
Toplam	**56.555.697**	**65.595.298**	**48.717.782**

NOT 17- ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş sermaye

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
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
Sermaye	**100%**	**241.920.000**	**100%**	**241.920.000**
Sermaye düzeltmesi farkları		**2.485.715.325**		**2.485.715.325**

NOT 17- ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Yasal yedekler, TTK'da öngörüldüğü şekli ile birinci ve ikinci yedeklerden oluşur. TTK, birinci yasal yedeğin, Grup'un ödenmiş sermayesinin %20'sine erişene kadar kanuni kardan %5 oranında ayrılmasını öngörür. İkinci yasal yedek ise, ödenmiş sermayenin %5'ini aşan tüm nakit kar dağıtımları üzerinden %10 oranında ayrılır. TTK hükümleri çerçevesinde yasal yedekler, sadece zararları netleştirmek için kullanılabilmekte ve ödenmiş sermayenin %50'sini aşmadıkça diğer amaçlarla kullanılamamaktadır.

Önceki dönem karlarından kar dağıtımı amacı dışındaki amaçlar için ayrılan yedekler bilançoda bu kalemde sınıflandırılmış olup Yasal Yedekler enflasyon düzeltmesi farklıkları geçmiş yıllar kar/zararının içinde gösterilmiştir.

Seri XI No:29 sayılı tebliğ uyarınca, Kurul tarafından yapılan duyuru gereği, enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo düzenlenmesi sonucunda özsermaye kalemlerinden "Yasal Yedekler" bilançoda kayıtlı değerleri ile yer verilir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler	1.464.514.543	1.208.185.742	1.109.239.390
Toplam	**1.464.514.543**	**1.208.185.742**	**1.109.239.390**

c) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Duran varlıklar yeniden değerleme artışları	1.080.099.765	1.117.973.263	1.234.618.574
Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kayıpları	(1.424.729)	(4.186.985)	(6.698.364)
Toplam	**1.078.675.036**	**1.113.786.278**	**1.227.920.210**

NOT 18- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat ve satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yurtiçi satışlar	3.142.720.483	2.985.394.110
Satış iadeleri (-)	(20.104.267)	(61.372.738)
Hasılat	**3.122.616.216**	**2.924.021.372**
Satılan mamuller maliyeti (-)	(172.539.271)	(57.406.628)
Satılan hizmet maliyeti (-)	(511.588.960)	(742.911.505)
Satışların maliyeti (-)	**(684.128.231)**	**(800.318.133)**
Brüt kar	**2.438.487.985**	**2.123.703.239**

NOT 19- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

a) Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Personel giderleri	(66.476.897)	(55.994.180)
Danışmanlık giderleri	(3.592.582)	(3.023.052)
Temsil ve ağırlama ve seyehat giderleri	(3.004.429)	(4.093.206)
Ofis giderleri	(2.057.278)	(1.861.546)
Amortisman giderleri (Not 13)	(1.347.573)	(851.873)
Aidat giderleri	(1.281.397)	(1.065.366)
Araç giderleri	(1.119.705)	(1.137.914)
Sigorta giderleri	(1.028.562)	(823.605)
Diğer giderler	(4.193.902)	(4.903.055)
Toplam	**(84.102.325)**	**(73.753.797)**

b) Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Komisyon giderleri	(9.219.967)	(12.599.140)
Personel giderleri	(5.042.691)	(5.430.917)
Reklam giderleri	(898.294)	(953.407)
Temsil ağırlama ve seyehat	(738.150)	(1.626.386)
Diğer giderler	(2.249.068)	(3.586.025)
Toplam	**(18.148.170)**	**(24.195.875)**

NOT 20- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yansıtma gelirleri	73.063.368	-
Konusu kalmayan şüpheli alacaklar (Not 6)	9.013.958	10.444.477
Hurda satış gelirleri	3.870.862	4.393.007
Reeskont faiz gelirleri	-	1.413.426
Diğer gelirler	17.694.297	17.517.475
Toplam	**103.642.485**	**33.768.385**

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

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dava karşılığı giderleri (Not 15)	(16.641.461)	(412.311)
Şüpheli alacak karşılık giderleri (Not 6)	(12.169.297)	(15.452.430)
Sigorta giderleri	(10.067.063)	(10.358.257)
Reeskont faiz giderleri	(4.855.778)	(2.884.998)
Komisyon giderleri	(718.263)	(512.285)
Diğer giderler	(63.907)	(289.236)
Toplam	**(44.515.769)**	**(29.909.517)**

NOT 21- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış kazancı	992.512.341	15.497.970
Bağlı ortaklıklardan temettü gelirleri	95.065.758	73.992.558
Menkul kıymet satış karları	14.010.042	55.316.982
Kira gelirleri	2.462.428	2.290.347
Maddi duran varlık satış karları	643.891	-
Toplam	**1.104.694.460**	**147.097.857**

Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü zararları	(92.528.661)	(1.605.583.845)
Toplam	**(92.528.661)**	**(1.605.583.845)**

NOT 22- FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ

a) Finansman gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Faiz gelirleri	1.602.602.955	941.784.151
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gelirleri	109.691.740	364.012.796
Toplam	**1.712.294.695**	**1.305.796.947**

b) Finansman giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı giderleri	(307.439.963)	(53.488.555)
Kredi faiz giderleri	-	12.618.158
Banka komisyonu giderleri	(1.216.922)	(3.818.420)
Diğer finansman giderleri (Not 15)	(2.027.040)	(617.416)
Vade farkı giderleri	(8.393.018)	2.391.451
Toplam	**(319.076.943)**	**(42.914.782)**

NOT 23 - NET PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Parasal olmayan kalemler		
Finansal durum tablosu kalemleri	**(4.470.952.932)**	**(7.709.991.743)**
Finansal yatırımlar	13.605.276	28.642.287
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	191.678.192	(13.574.503)
Hisse senetleri ihraç primleri (Emisyon Primleri)	18.851	188.183
Geri alınmış paylar	(74.734.721)	(140.527.475)
Karda veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(45.662.602)	(77.393.080)
Geçmiş yıllar karları	(4.555.857.928)	(7.507.327.155)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	**4.341.386.869**	**6.326.150.794**
Hasılat	(315.915.743)	(361.318.083)
Satışların maliyeti	83.004.293	125.193.049
Pazarlama giderleri	1.708.456	3.099.495
Genel yönetim giderleri	7.793.325	8.823.829
Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler	(152.234.437)	(63.424.044)
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)	**(129.566.063)**	**(1.383.840.949)**

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

Grup'un finansal tablolara yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bilanço'da			
Cari kurumlar vergisi	207.592.860	1.148.788	4.941.752
Eksi: Peşin ödenen vergiler	(1.678.507)	(626.770)	(7.275.305)
Bilançodaki vergi karşılığı	**205.914.353**	**522.018**	**(2.333.553)**

Grup'un finansal tablolara yansıyan ertelenmiş vergi varlığı/ yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bilanço'da			
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(288.871.316)	(3.422.356.732)	(521.688)
Ertelenen vergi varlığı, net	**(288.871.316)**	**(3.422.356.732)**	**(521.688)**

Grup'un gelir tablosuna yansıyan vergi gelir/ (giderleri) aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Cari kurumlar vergisi	(216.767.882)	(8.590.117)
Ertelenmiş vergi geliri	908.306.385	(691.029.592)
Toplam	**691.538.503**	**(699.619.709)**

Kurumlar vergisi

Grup Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un 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, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2025 yılında uygulanan efektif vergi oranı %30'dur. (2024: %30).

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

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.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle, 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**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.646.688.212	12.214.354.565	(364.668.821)	(3.664.343.013)
Kıdem tazminatı karşılığı	(2.073.837)	10.669.445	207.384	3.200.866
Faiz gelirleri	1.326.478	8.428.212	(132.648)	(2.528.489)
İzin karşılığı	(1.843.532)	2.808.890	184.353	731.091
Dava karşılığı düzeltmesi	(425.988)	(781.226)	42.599	234.370
Stok düzeltmesi	(596.031)	(1.285.334)	59.603	385.604
Reeskont Düzeltmesi	(671.299)	(2.646.530)	67.130	793.967
Finansal yatırımlar	(10.651.014)	(19.969.844)	1.065.101	5.991.013
Duran varlık düzeltmesi	(719.176.496)	(731.463.942)	71.917.650	219.441.377
Diğer düzeltmeler	(23.863.334)	(45.787.816)	2.386.333	13.736.482
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü-net			**(288.871.316)**	**(3.422.356.732)**

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. Grup'un bir hissesinin nominal değeri 1 TL 'dir.

	31 Aralık 2025	**31 Aralık 2024**
Dönem net karı	5.362.720.197	(249.452.046)
Hisse adedi	233.582.413	233.713.351
Hisse başına kazanç (TL)	**22,80**	**(1,07)**

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

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

Grup'un sermaye yapısı 16. 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. Grup'un 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 tarihi itibarıyla, Grup'un net borçlar/ toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	**31 Aralık 2024**
Finansal borçlar (Not 7)	658.678.431	462.197.188
Eksi Nakit ve nakit benzerleri (Not 4)	(3.361.631.386)	(3.962.553.735)
Net borç	**(2.702.952.955)**	**(3.500.356.547)**
Toplam özkaynaklar	25.699.504.230	21.003.504.624
Kullanılabilir sermaye	22.996.551.275	17.503.148.077
Borç/ Kullanılabilir sermaye	**(0,12)**	**(0,20)**

b) Finansal Risk Yönetimi

Grup 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. Grup'un risk yönetim programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

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

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

Kredi riski yönetimi

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup'un önemli ölçüde kredi riski yoğunlaşmasına sebep olabilecek finansal araçları başlıca nakit ve nakit benzeri değerler ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. Grup'un maruz kalabileceği maksimum kredi riski, finansal tablolarda yansıtılan tutarlar kadardır.

Grup'un çeşitli finansal kuruluşlarda nakit ve nakit benzeri değerleri mevcuttur. Şirket, söz konusu riski ilişkide bulunduğu finansal kuruluşların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmektedir

31 Aralık 2025	**Alacaklar**				
	Ticari alacaklar		**Diğer alacaklar**		
	İlişkili taraf	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	**-**	**142.086.455**	**-**	**224.756.336**	**3.360.539.085**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	142.086.455	-	224.756.336	3.360.539.085
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)	-	(9.859.216)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	9.859.216	-	-	-
-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)

31 Aralık 2024	**Alacaklar**				
	Ticari alacaklar		**Diğer alacaklar**		
	İlişkili taraf	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	**-**	**133.988.679**	**-**	**51.210.673**	**3.962.132.717**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	133.988.679	-	51.210.673	3.962.132.717
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)	-	(12.123.100)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	12.123.100	-	-	-
-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

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

Cari yılda Grup'un 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 itibarıyla 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)**	**1-5 yıl arası (II)**
	760.665.729	**762.861.508**	**313.656.122**	**447.009.607**
Türev olmayan finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar (Not 7)	658.678.431	660.874.210	239.679.081	418.999.350
Ticari borçlar (Not 6)	64.085.223	64.085.223	64.085.223	-
Diğer borçlar (Not 8)	37.902.075	37.902.075	9.891.818	28.010.257

31 Aralık 2024				
Sözleşme uyarınca vadeler	**Defter değeri**	**Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II)**	**1 – 12 ay arası (I)**	**1-5 yıl arası (II)**
	723.457.089	**723.457.089**	**371.284.119**	**352.172.970**
Türev olmayan finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar (Not 7)	462.197.188	462.197.188	138.084.228	324.112.960
Ticari borçlar (Not 6)	223.886.959	223.886.959	223.886.959	-
Diğer borçlar (Not 8)	37.372.942	37.372.942	9.312.932	28.060.010

Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup'un 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	879.519.033	5.541.951
Döviz cinsinden yükümlülükler	(656.894.460)	(569.005.360)
Net yabancı para pozisyonu	**222.624.573**	**(563.463.409)**

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

b) Finansal Risk Yönetimi (devamı)

Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2025	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı
1. Ticari alacaklar	10.349	-	443.410
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	4.188.463	13.912.807	879.075.623
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**4.198.812**	**13.912.807**	**879.519.033**
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)	**4.198.812**	**13.912.807**	**879.519.033**
10. Ticari Borçlar	(294.472)	-	(12.616.862)
11. Finansal Yükümlülükler	-	(4.125.000)	(207.429.338)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(18.322)	-	(785.024)
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	**(312.794)**	**(4.125.000)**	**(220.831.224)**
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	(8.332.343)	(418.999.350)
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(398.264)	-	(17.063.886)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**(398.264)**	**(8.332.343)**	**(436.063.236)**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**(711.058)**	**(12.457.343)**	**(656.894.460)**
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)	**-** **3.487.754**	**-** **1.455.464**	**-** **222.624.573**

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$	Avro	TL Karşılığı
1. Ticari alacaklar	10.349	-	477.909
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka	-	-	-
Hesapları dahil)	9.243	96.438	5.064.042
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**19.592**	**96.438**	**5.541.951**
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)	**19.592**	**96.438**	**5.541.951**
10. Ticari Borçlar	(312.794)	-	(14.444.588)
11. Finansal Yükümlülükler	-	(10.798.617)	(519.250.073)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	**(312.794)**	**(10.798.617)**	**(533.694.661)**
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	(336.861)	(16.197.926)
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(398.264)	(15.000)	(19.112.773)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**(398.264)**	**(351.861)**	**(35.310.699)**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**(711.058)**	**(11.150.478)**	**(569.005.360)**
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)	**(691.466)**	**(11.054.040)**	**(563.463.409)**

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

b) Finansal Risk Yönetimi (devamı)

Kur riski yönetimi (devamı)

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları, Avro ve Ruble 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 Grup 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	14.943.527	(14.943.527)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki	14.943.527	(14.943.527)
AVRO kurunun % 10 değişmesi halinde:		
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	7.318.933	(7.318.933)
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- AVRO net etki	7.318.933	(7.318.933)
Toplam	**22.262.460**	**(22.262.460)**

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	(3.193.134)	3.193.134
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki	(3.193.134)	3.193.134
AVRO'nun kurunun % 10 değişmesi halinde:		
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	(53.153.206)	53.153.206
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- AVRO net etki	(53.153.206)	53.153.206
Toplam	**(56.346.340)**	**56.346.340**

Faiz oranı riski yönetimi

Grup önemli bir faiz oranı riskine maruz kalmamaktadır.

NOT 27- BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2025 döneminde Bağımsız Denetim Kuruluşundan (BDK) aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

	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 Aralık 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)	-	-
	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